قضاء النقض في الإيجارات

دكتور محمد السناري
كلية الحقوق . جامعة أسيوط

المبادئ التي قررتها محكمة النقض حتى يونيو ١٩٨٥

الجزء الأول

اهداءات ٢٠٠٤
اسرة المستشار / مصطفى عبدا لوهاب خليل
القاهرة

قضاء النقض في الإيجارات

دكتور محمد السناري
كلية الحقوق . جامعة أسيوط

المبادئ التي قررتها محكمة النقض حتى يونيه ١٩٨٥

الجزء الأول

بسم الله الرحمن الرحيم

مقدمـه

أن أحكام النقض بصفة عامة من الاهمية بمكان ، فهى تضفى على القواعد القانونية التفسير الصحيح الذى يضىء الطريق أمام المتقاضين وكافـة المحاكم ، وتنزل لديهم منزلة القانون فى الاعتبار ، فهى تعمل على أجلاء الغامض من القواعد القانونية وترسى المبادىء بشأنها لضمان حسن تطبيق القانون وكفالة وحدة معناه ، ولتكون منارا يستهدى به الفقهاء فى مؤلفاتهم والقضاة فى أحكامهم والمحامون فى مذكراتهم .

ولعل أحكام النقض فى الايجارات من أكثر الأحكام طلبا فى الواقـع العملى وذلك نظرا لكثرة عدد القضايا المتعلقة بها وكثرة الخلافات الفقهيه الخاصة بتفسير قوانينها وتعدد تلك القوانين وتنوعها بشكل كبير ووجـود عدد كبير من الاستثناءات التى ترد عليها .

ولقد ظهرت عدة مجموعات لاحكام النقض بصفة عامة ، وتناول بعضهـا أحكام النقض فى الايجارات بصفة خاصة ، الا أن تلك المجموعات يعوزهـا الترتيب الموضوعى والاهتمام بالنقاط الدقيقة فى مجال الايجارات ، ممـا يصعب معه على الباحث عن أحكام النقض فى موضوع معين فى الايجـار ان يجد بغيته .

وحيث أن هناك فارقا كبيرا بين المؤلفات القانونية الاكاديمية مـن ناحيه ، المؤلفات القانونية العملية من ناحية أخرى ، حيث ان الأولـى يحتاج اليها كل من يجرى بحثا علميا فى مجال القانون ، بينما الثانيـه يحتاج اليها القاضى عند كتابة حيثيات حكمه ، والمحامى عند كتابة مذكرات دفاعـه .

ولما كنا نؤمن بأن المؤلف العملى يجب أن يتسم بالشمول والاحاطة لكافة عناصر الموضوع الذى يتناوله ، كما يجب أن يتميز بسهولة وييسر البحث فيه نظرا لضيق وقت القاضى الذى تعرض عليه مئات القضايا خلال الموسم القضائى وكذا ضيق وقت المحامى الذى يوزع وقته بين حضور جلسات المحاكم ومقابلة رواد مكتبه ، وبحث وكتابة مذكرات الدفاع فى القضايا التى يتناولها •

لذلك رأينا أنه من الواجب أن يتسم مؤلفنا هذا بكافة صفات المؤلف العملى بحيث يوفر وقت الزملاء من قضاه ومحامين وييسر عليهم بحث القضايا التى يتناولونها فى الايجارات •

ومن أجل هذا حرصنا على أن يتناول هذا المؤلف كافة الموضوعات المتعلقة بالايجارات الكبير منها والصغير ، الذى يخضع منها لقوانين الايجار والذى يخضع للقانون المدنى سواء كان ذلك الخضوع بصفة أصلية أو بصفة تكميلية ، كما تناولنا فيه أيضا موضوعا هاما من الموضوعات التى ثار بشأنها جدل كبير فى العمل ألا وهو تنازع قوانين الايجار من حيث الزمان ، حيث عرضنا لكافة أحكام النقض المتعلقة به كما تناولنا أحكام النقض الخاصة بأجراءات التقاضى فى منازعات الايجار •

ونرجو من الله سبحانه وتعالى أن يوفقنا لكل ما فيه الخير لزملائنا " زملاء القانون " أيا كانت مواقع عملهم سواء فى مجال القضاء أو المحاماه أو فى مجال البحث العلمى القانونى •

دكتور / محمد السنارى

محتويات الكتـــاب

القسم الأول
تشريعات الإيجار ونطاق تطبيقها

محتويات القسم الأول

الباب الأول
علاقة قوانين إيجار الأماكن بالقانون المدني

ــ القانون المدنى لا ينسخ أحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧

القاعدة (١)

المبدأ (١) اذا كان القانون المدنى قد صدر فى تاريخ لاحق للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن ايجار الأماكن الا أنه لا يعد ناسخا له .

المحكمة

وحيث ان النعى مردود ، ذلك أنه لما كان التقنين المدنى يعتبر الشريعة العامة ، فتسود أحكامه سائر معاملات الناس على سبيل الدوام والاستقرار ، بحيث تعتبر النصوص المنظمة لعقد الايجار هى الواجبة التطبيق أصلا ، ما لم تطرأ ظروف معينة يرى المشرع معها ضرورة تعطيل بعض أحكامه أو احلال تشريعات خاصة بديلا عنها ، وكان القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين تشريعا خاصا فى طبيعته ونطاقه ، اذ خرج به المشرع عن الأحكام العامة لعقد الايجار ووضع لها أحكاما خاصة ، فرض بمقتضاها التزامات معينة على كل من المؤجر والمستأجر ، قصد بها الحد من حرية المؤجر فى تحديد الأجرة وفى طلب الاخلاء ، وقصر تطبيقه على الأماكن المشار اليها فيه ، وكان القانون الخاص لا يلغيه الا قانون خاص مثله ولا يفسخ بقانون عام ، ما لم يكن التشريع

الجديد الذى أورد الحكم العام قد أشار بعبارة صريحة الى الحالة التى كان يحكمها القانون الخاص ، وجاءت عباراته قاطعة فى سريان حكمه فى جميع الأحوال فان القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يظل نافذا وقائما حتى بعد صدور القانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ بشأن القانون المدنى ولا يسوغ القول بأن القانون المدنى قد نظم أحكام عقد الإيجار من جديد فيعتبر وفقا للمادة الثانية ملغيا لكل ما سبقه من قوانين متعلقة بعقد الايجار وبالعلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ، لأن الأعمال التحضيرية لهذا القانون صريحة فى الابقاء على نصوص قانون ايجار الأماكن بدليل حذف اللجنة التشريعية لمجلس الشيوخ الفقرة الثانية من المادة الثانية سالفة البيان والتى كانت تقضى بالغاء كل نص يخالف أحكام القانون المدنى وبررت اللجنة هذا الحذف بأن المقصود هو الابقاء على التشريعات الخاصة التى صدرت استثناء من القانون المدنى منشئة أوضاعا دائمة أو موقوته حتى لا ينصرف النص فى عمومه الى الغاء هذه الأوضاع الأمر الذى لا يدخل فى قصد المشرع ، مما مفاده أن المادة الثامنة سالفة الذكر انما قصد بها مجرد احلال القانون المدنى الحالى محل نصوص القانون المدنى القديم الصادر فى سنة ١٨٨٣ دون أن يستطيل الى ابطال القوانين الخاصة ومن بينها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، اذ لكل من القانونين مجاله ، ويكون النعى على غير أساس .

(الطعن رقم ٨٣٩ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٨/٦/٧)

تطبق القواعد العامة للايجار فى حالة خلو التشريع الأستثنائى مـــن تنظيم حالة معينه

القاعـدة (٢)

المبدأ (٢) خلو التشريع الأستثنائى لايجار الأماكـــن من تنظيم حالة معينة وجوب الرجوع الى القواعد العامة فى القانـــون المدنـــى .

الحكـــم

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن المشرع نظم الأحكام العامة لعقد الايجار فى القانون المدنى ، وهى واجبة التطبيق فى الأصل على مـــا يبرم فى ظلها من عقود ، ما لم يرد فى تشريعات ايجار الأماكـــن الاستثنائية نص خاص آخر يتعارض وأحكامها فاذا خلا التشريع الاستثنائى من تنظيم حالة معينة تعين الرجوع فيها الى أحكام القانون المدنـــى باعتبارها القواعد العامة الأساسية حتى لو كانت المدة المتعاقد عليهـا قد انتهت وأصبح العقد ممتدا بقوة القانون الاستثنائى .

المحكمـــة

وحيث ان مما ينعاه الطاعنون على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون ، وفى بيان ذلك يقولون أن الحكم بنى قضاءه بانهـــاء عقد الايجار على سند من أن مورثهم أستأجر عين النزاع لأستعمالهـــا عياده طبيه ، وان وفاته تنهى عقد الايجار ، ورتب على ذلـــك أن

للمطعون عليهم المؤجرين الحق فى التمسك بهذا الانتهاء ، فى حين أن مؤدى المادة (٦٠١) من القانون المدنى أنه اذا كان الايجار معقود بسبب مهنة المستأجر فانه لا ينتهى بوفاة المستأجر بقوة القانون ، بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه الى ورثته ، ولا يجوز لغيرهم طلب انهائه ، واذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون ..

وحيث ان النعى سديد ، ذلك أن — المقرر فى قضاء هذه المحكمة — أن المشرع نظم الاحكام العامة لعقد الايجار فى القانون المدنى ، وهى واجبة التطبيق فى الاصل على ما يبرم فى ظلها من عقود ، ما لم يرد فى تشريعات ايجار الأماكن الاستثنائية نص خاص آخر يتعارض وأحكامها فاذا خلا التشريع الاستثنائى من تنظيم حالة معينة تعين الرجوع فيها الى أحكام القانون المدنى باعتبارها القواعد الأساسية حتى لو كانت المدة المتعاقد عليها قد أنتهت وأصبح العقد ممتدا بقوة القانون الاستثنائى ، لما كان ذلك وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن مورث الطاعنين أستأجر العين محل النزاع لأستعمالها عيادة طبيه ثم توفى فى ظل سريان القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، واذا كانت المادة حددت المستفيدين من الأمتداد القانونى عند وفاة المستأجر فيما يتعلق بعقود ايجار المساكن دون سواها ، فانه لا يجوز تطبيق حكمها على عقد الايجار محل النزاع وانما يسرى عليه حكم القواعد العامة ، لما كان ما تقدم وكان مؤدى المادتين ٦٠١ ، ٦٠٢ من القانون المدنى — وعلى ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة — أن المشرع جعل القاعدة العامة أن موت مورث أخذ

المتعاقدين فى عقد الايجار لا ينهيه بل تنتقل الحقوق والألتزامات الناشئة عنه الى الورثة أخذا بأن الأصل فى العقود المالية أنها لا تبرم عادة لأعتبارات شخصية ، وأستثنى من ذلك عقد الايجار المعقود بسبب حرفة المستأجر أو مهنته فأنه أخذا بما دلت عليه المذكرة الايضاحية للمادة (٦٠١) من القانون المدنى لا ينتهى بمجرد وفاة المستأجر وانما يجوز لورثة هذا المستأجر وحدهم طلب انهاء العقد اذا كانت ممارسه المستأجر لمهنته أو حرفته بالعين المؤجرة تعود منفعتها عليه وحده كما يجوز لهم وللمؤجر طلب انهاء العقد اذا كانت المنفعة الناتجة عن ممارسة المستأجر لمهنته أو حرفته بالعين المؤجرة تعود عليه وعلى المؤجر معا لما كان ذلك وكانت ممارسة مورث الطاعنين لمهنته بالعين المؤجرة تعود فائدتها عليه وحده فلا يكون للمؤجر أو ورثته طلب الأخلاء لانتهاء عقد الايجار بوفاة المستأجر المذكور ويكون الحكم اذ قضى بانتهاء العلاقة والأخلاء — مخطئا فى تطبيق القانون متعين الرفض .

(الطعن رقم ١٢٧٥ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٧٩/١٢/٥) .

(الطعن رقم ٣٤٢ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٨١/١٢/٢٤)

القاعدة (٣)

<u>المبدأ (٣) يجب تطبيق أحكام القانون المدنى على عقود الايجار المبرمة فى ظله ولا يستثنى من ذلك الاالأحكام الصادر بشأنها تشريعات خاصة اذ أنها تسرى بأثر فورى دون توسع فى التفسير .</u>

المحكمـــة

المقرر فى قضاء النقض أن المشرع نظم الأحكام العامة لعقد الايجار فى القانون المدنى وهى واجبة التطبيق على ما أبرم فى ظلها من عقود ، ولا يستثنى من ذلك الا الأحكام التى صدرت فيها تشريعات خاصة وانها تسرى بأثر فورى فى نطاق الأغراض التى وضعت لها دون توسع فى التفسير ، ومن هذه التشريعات القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

(الطعن رقم ١٠١٨ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٧٩/١/٢٤)
(راجع فى نفس المعنى الطعن رقم ٤٠٢ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٨١/٢/٧)

التشريعات الخاصة بايجار الأماكن تقيد نصوص القانون المدنى المتعلقة بانهاء مدة الايجار .

القاعدة (٤)

المبدأ (٤) التشريعات الخاصة بايجار الأماكن تقيد نصوص القانون المدنى المتعلقة بأنهاء مدة الايجار اذ تمتد العقود الخاضعة لتلك التشريعات تلقائيا وبحكم القانون لمدة غير محدده

المبدأ (٥) عقود ايجار الأماكن تخضع لأحكام

التشريعات الخاصة بايجار الأماكن وأحكام القانون المدنى التى لا تتعارض معها .

المحكمة

اذ كانت التشريعات الخاصة بايجار الأماكن — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — قد منعت المؤجر من اخراج المستأجر من المكان المؤجر ولو بعد انتهاء مدة الإيجار وسمحت للمستأجر بالبقاء شاغلا له ما دام موفيا بالتزاماته على النحو الذى فرضه عقد الايجار وأحكام القانون ، فان هذه التشريعات تكون قد قيدت فى شأن ايجار الأماكن الخاضعة لأحكامها نصوص القانون المدنى المتعلقة بانتهاء مدة الايجار وجعلت عقود ايجار تلك الأماكن ممتدة تلقائيا وبحكم القانون الى مدة غير محددة بالنسبة للمؤجر والمستأجر على سواء ، طالما بقيت سارية تلك التشريعات الخاصة التى أملتها اعتبارات تتعلق بالنظام العام الا اذا رغب المستأجر فى ترك المكان المؤجر مراعيا فى ذلك مواعيد التنبيه بالاخلاء أو أخل بالتزاماته القانونية مما يحق معه للمؤجر اتخاذ الاجراءات التى رسمها القانون لانهاء العقد ووضع حد لامتداده لأحد الأسباب التى بينتها تلك التشريعات ، على أنه فيما عدا ذلك يبقى العقد مصدر التزامات الطرفين تتهيمن عليه أحكام قوانين ايجار الأماكن وما لا يتعارض معها من أحكام القانون المدنى ، وتظل للعقد طبيعته من حيث كونه من العقود المستمرة ، المدة ركن من أركانه وان غدت غير محددة لامتدادها بحكم القانون بعد انتهاء مدة العقد .

(الطعن رقم ٢١٢ لسنة ٤٢ ق — جلسة ١٩٧٦/١١/١٠)

القاعـدة (٥)

المبدأ (٦) تشريعات ايجار الأماكن قيدت فى شـأن ايجار الأماكن الخاضعة لأحكامها نصوص القانون المدنى المتعلقـة بأنتهاء مدة الايجار . وجعلت عقود ايجار تلك الأماكن ممتدة تلقائيـا وبحكم القانون الى مدة غير محـددة .

المحكمـة

المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان التشريعات الخاصة بايجـار الاماكن اذ منعت المؤجر من اخراج المستأجر من المكان المؤجر ولو بعد انتهاء مدة الايجار وسمحت للمستأجر بالبقاء شاغلا له ما دام موفيـا بالتزاماته على النحو الذى فرضه عقد الايجار واحكام القانون . فـان هذه التشريعات تكون قد قيدت فى شأن ايجار الأماكن الخاضعـة لأحكامها نصوص القانون المدنى المتعلقة بانتهاء مدة الايجار وجعلـت عقود ايجار تلك الأماكن ممتدة تلقائيا وبحكم القانون الى مدة غـير محدودة بالنسبة للمؤجر والمستأجر على السواء طالما بقيت سارية تلـك التشريعات الخاصة التى املتها اعتبارات تتعلق بالنظام العـام . اذ كان ذلك وكان الطاعن قد تمسك بأن تعهده باخلاء العين المؤجـرة بانتهاء عمله بالسفارة السعودية كان معاصرا لانعقاد العقد وكـان البين من الحكم المطعون فيه أنه اقام قضاءه بالاخلاء على أن عقـد الايجار قد انعقد بسبب عمل الطاعن بالسفارة السعودية بالقاهـرة لمدة تنتهى بانتهاء عمله وتضمن العقد بندا خاصا بذلك . وكان هـذا

الا لتزام مخالفا لما استقرت عليه التشريعات آنفة الذكر من ان ايجـــار الاماكن غير المفروشة يمتد بقوة القانون لمدة غير محددة وهو أمـــر يتعلق بالنظام العام فانه يكون باطلا بطلانا مطلقا ولا يجوز اعماله •

(الطعن رقم ٩٠٧ لسنة ٥٠ ق — جلسة ١٩٨١/٣/٧
والطعن رقم ٥١٢ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٨١/٣/٢١)

الباب الثاني

تنازع قوانين إيجار الأماكن من حيث الزمان

ـ قوانين ايجار الأماكن من النظام العـــام ٠

القاعـدة (٦)

المبدأ (٧) قوانين ايجار الأماكن وقراراتها التنفيذيـة متعلقة بالنظام العام وتسرى بأثر مباشر على عقود الايجار السارية ولـو كانت مبرمه قبل العمل بهـــا ٠

المحكمـــة

وحيث ان النعى فى محله ، ذلك أنه لما كان من المقرر طبقـــا للمبادئ الدستورية المتواضـع عليها أن أحكام القوانين لا تجـرى الا على ما يقع من تاريخ نفاذها ولا تنعطف آثارها على ما وقع قبلها مـــا لم ينص القانون على خلاف ذلك ، وكان الأصل أن للقانون الجديد أثرا مباشرا تخضع لسلطانه الآثار المستقبلة للمراكز القانونية الخاصة ، الا فى العقود فتخضع للقانون القديم الذى أبرمت فى ظله ما لم يكـــن القانون الجديد من النظام العام فيسترد سلطانه المباشر على الآثـار المترتبة على هذه العقود ، طالما بقيت سارية عند العمل بالقانـــون الجديد ، دون أن يكون ثمت تعارض بين هذا المبدأ وبين قاعـــدة عدم رجعية القوانين ، وكان المراد بالقانون ـ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ـ هو القانون بمعناه الأعم ، فتدخل فيه كافـــة

التشريعات سواء كانت صادرة من السلطة التشريعية أم من السلطة التنفيذية عملا بالتفويض الصادر اليها ، وكانت أحكام قوانين ايجار الأماكن الاستثنائية المتتابعة آمرة ومتعلقة بالنظام العام فتسرى بأثر مباشر فورى من تاريخ العمل بها على جميع الآثار المترتبة على عقود الايجار حتى ولو كانت مبرمة قبل العمل بها .

(الطعن رقم ٤٧ لسنة ٤٤ ق - جلسة ١٩٧٨/١/١١)

قوانين ايجار الأماكن تسرى بأثر فورى .

القاعدة (٧)

المبدأ (٨) نصوص قوانين ايجار الأماكن نصوص آمره متعلقه بالنظام العام وتسرى بأثر فورى على آثار العقود حتى اذا كانت قد أبرمت قبل سريان القانون .

المحكمة

الأصل أن لمالك الشيء وحده - فى حدود القانون - حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه ، مراعيا فى ذلك ما تقضى به القوانين والمراسيم واللوائح المتعلقة بالمصلحة العامة ، أو بالمصلحة الخاصة عملا بالمادتين ٨٠٢ ، ٨٠٦ من القانون المدنى ، مما مؤداه أن يكون للمالك أن يؤجر الأماكن التى يملكها ، وأن يطلب اخلاء

المكان المؤجر اذا انتهت المدة المتفق عليها ، أو قام سبب لفسخ عقد الايجار ، وان يختار مستأجره ، وأن يستعمل العين في أي وجه مشروع يراه ، غير ان المشرع رأى بمناسبة أزمة الاسكان ، تقييد حق المؤجر في طلب الاخلاء ، لانتهاء المدة المتفق عليها أو لفسخ العقد الذى نشأ صحيحا ولم يبطل أو ينفسخ بقوة القانون اثناء مدته ، الا للاسباب التى نص عليها فى المادة ٣١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذى يحكم واقعة الدعوى لنفاذه قبل ان تستقر المراكز القانونية للخصوم بصدور حكم نهائى ولتعلقه بالنظام العام فيما أورده من نصوص آمرة ، فتسرى بأثر فورى على آثار العقود حتى اذا كانت قد أبرمت قبل سريان القانون .

(الطعنين أرقام ١٢١٣ ، ١٣٩٤ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٠/٥/١٤) .

قوانين ايجار الأماكن ذات أثر فورى

القاعدة (٨)

المبدأ (٩) يطبق أى قانون جديد فى ايجار الأماكن على كل دعوى لم تستقر المراكز القانونية للخصوم فيها بحكم نهائى وذلك لتعلقه بالنظام العام .

المحكمة

دعوى المؤجر فى ظل القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بالاخلاء للتنازل عن الايجار ثم صدور القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أثناء نظر الاستئناف وتمسك الطاعن بالمادة ٢٩ منه التى استحدثت امتداد العقد للمقيمين من الأقارب الى الدرجة الثالثة فى حالتى الوفاة أو الترك • فان الحكم باعمال القانون القديم خطأ فى تطبيق القانون •

(الطعن رقم ٤٠٢ لسنة ٥٠ ق — جلسة ١٩٨١/٢/٧)

(وأيضا الطعن رقم ١٢١٣ ، الطعن رقم ١٣٩٤ لسنة ٤٩ ق . جلسة ١٩٨٠/٥/١٤)

القاعدة (٩)

المبدأ (١٠) القواعد الآمرة بالقانون الجديد يجب تطبيقها بأثر فورى على المراكز القانونية والآثار التى تحققت فى ظله طالما لم يكن قد صدر حكم نهائى فى النزاع •

المحكمة

— المقرر — فى قضاء محكمة النقض — ان الأصل ان القانون يسرى بأثر فورى مباشر على المراكز القانونية التى تتكون بعد نفاذه ، سواء فى نشأتها أو فى انتاجها آثارها ، أو فى انقضائها وهو لا يسرى على الماضى ، فالمراكز القانونية التى نشأت واكتملت فور تحقق سببها قبل نفاذ القانون الجديد ، تخضع للقانون القديم الذى حصلت فى ظله ، أما المراكز القانونية التى تنشأ وتكتمل خلال فترة تمتد فى

الزمان ، فان القانون يحكم العناصر والآثار التى تحقق فى ظله ، ولئن كانت المراكز القانونية الاتفاقية تظل خاضعة للقانون القديم الذى تم العقد فى ظله — باعتبار انه تعبير عن ارادة ذوى الشأن فى نشوئها أو فى آثارها ، أو فى انقضائها ، الا أن هذا مشروط بألا يكون القانون الجديد قد أخضع المراكز القانونية سالفة البيان لقواعد آمرة ، فحينئذ يطبق القانون الجديد فورا على ما لم يكن قد اكتمل من هذه المراكز .

(الطعن رقم ١٦٦٩ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٠/٥/٢٨)

القاعدة (١٠)

المبدأ (١١) اذا كان القانون الجديد قد اخضع المراكز القانونية فى عقد الايجار لقواعد آمره فانه يطبق فورا على ما لم يكن قد اكتمل نشوئه من عناصرها وعلى آثار هذه المراكز الحاضرة والمستقبلة كما يحكم انقضاءها — فإذا قضى ابتدائيا باخلاء المستأجر لعدم توافر الشروط المنصوص عليها فى المادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ثم توافرت له هذه الشروط بموجب المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بعد رفع الاستئناف وقبل صدور حكم نهائى كان من حق المستأجر الانتفاع باحكام القانون الأخير .

المحكمة

ملاحظة : نذكر فى هذا الحكم وقائع الدعوى نظرا لأهميتها فى أحاطة القارئ بمضمونه

أولا : الوقائع :

ومن حيث ان الوقائع — على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن تتحصل فى أن المطعون ضده الأول أقام الدعوى رقم ٤٥٥٢ لسنة ١٩٧٧ القاهرة الابتدائية على المطعون ضده الثانى والطاعن طالبا الحكم بفسخ عقد الايجار المؤرخ ١٦/١٠/١٩٦١ ، واخلاء الشقة الموضحة بالصحيفة وعقد الايجار المذكور وتسليمها له . وقال شرحا لذلك أن المطعون ضده الثانى استأجر الشقة رقم ٧ بالعقار رقم ١ بشارع بستان الجيش بالعباسية بقصد استعمالها مكتبة ومخزنا ، وعلم أخيرا أن المطعون ضده الثانى أخلاها وقام بتأجيرها من الباطن الى الطاعن الذى استعملها سكنا خاصا له دون اذن كتابى منه فيحق له طلب اخلائها . وبتاريخ ٢٧/٤/١٩٧٨ حكمت المحكمة باحالة الدعوى الى التحقيق لاثبات ونفى ما تدون بالمنطوق ، وبعد اجرائه ، عادت فحكمت بتاريخ ١٨/١/١٩٧٩ برفض الدعوى ، استأنف المطعون ضده الأول هذا الحكم بالاستئناف رقم ١٢٩٣ لسنة ٩٦ ق القاهرة . بتاريخ ١٧/١٢/١٩٧٩ حكمت المحكمة بالغاء الحكم المستأنف وبفسخ عقد الايجار المؤرخ ١٦/١٠/١٩٦١ واخلاء الشقة موضوع الدعوى .. طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض ، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقض الحكم . وعرض الطعن على هذه المحكمة فى غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأيها .

ثانيا : الحكــــم :

ومن حيث أن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه الفســاد في الاستدلال ذلك أنه قضى باخلائه من عين النزاع استنادا الى أن ما قرره بمحضر الحجز التحفظي من أنه يستأجر هذه العين من مدة طويلة هي ثلاث عشرة سنة ، يعد اقرارا منه باستئجارها من الباطــن في حين أن مقصوده من هذا القول أنه يستأجر شقة النزاع كمستأجــر أصلي لها وان لم يظهر اسمه في التعاقد هذا الى أن الحكم خالــف القانون اذ أقام قضاءه أيضا بالاخلاء على أن واقعة النزاع لا يحكمهـــا القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، وانما يحكمها القانون رقم ٥٢ لســـنة ١٩٦٩ الذي تمت واقعة الترك ورفعت الدعوى في ظل سريان أحكامــه وهو لا يبيح للقريب من الدرجة الثالثة أن يتمسك بامتداد عقد الايجار في حالة ترك المستأجر الأصلي لعين النزاع ، مع أنه قريب من الدرجــة الثالثة للمطعون ضده الثاني المستأجر الأصلي وقد ساكنه أكثر مـــن سنة سابقة على الترك ، فيكون له قانونا الحق في استمرار عقد الايجار .

ومن حيث أن النعي في شقه الأول في محــــله ذلك أنه وان كان استخلاص الاقرار بالحق من الأوراق أو نفي ذلك هو من شئون محكمــــة الموضوع ، الا أنـــه يشترط أن تبين كيف أفادت الأوراق معـــــنى مـــا استخلصته وأن يكون هذا البيان سائغا ، واذ كان ذلك وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه ، أن الطاعن هو ابن أخ المطعـــــون ضده الثاني المستأجر الأصلي ، وقد قرر الطاعن في محضر الحجـــــز التحفظي المؤرخ ١٩٧٧/٥/٨ انه يستأجر عين النزاع من ثلاث عشـــرة

سنة ، ودفع الدعوى بأن عمه المطعون ضده الثانى انما استأجر العين نائبا عنه ، فيعتبر مستأجرا أصليا ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد استخلص مما ذكره الطاعن بمحضر الحجز اقرارا بأنه يستأجر العين من الباطن ورغم أن العبارة المذكورة لا تفيد بطريق اللزوم هذا المعنى فان الحكم بذلك يكون قد شابه فساد فى الاستدلال .
والنعى فى شقه الثانى صحيح أيضا ذلك أن الأصل ان القانون يسرى بأثر فورى مباشر على المراكز القانونية التى تتكون بعد نفاذه سواء فى نشأتها أو فى انتاجها آثارها أو فى انقضائها ، وهو لا يسرى على الماضى فالمراكز القانونية التى نشأت واكتملت فور تحقق سببها قبل نفاذ القانون الجديد كالميراث ، تخضع للقانون القديم الذى حصلت فى ظله . أما المراكز القانونية التى تنشأ وتكتمل خلال فترة تمتد فى الزمان ، فان القانون القديم يحكم العناصر والآثار التى تحققت فى ظله ، فى حين يحكم القانون الجديد العناصر والآثار التى تتم بعد نفاذه ، ولئن كانت المراكز القانونية الاتفاقية تظل خاضعة للقانون القديم الذى نشأت فى ظله باعتبار انه تعبير عن ارادة ذوى الشأن فى نشوئها أو آثارها أو فى انقضائها ، الا أن هذا مشروط بألا يكون القانون الجديد قد أخضع المراكز القانونية سالفة البيان لقواعد آمره فحينئذ يطبق القانون الجديد فورا على ما لم يكن قد اكتمل نشوؤه من عناصرها وعلى آثار هذه المراكز الحاضرة والمستقبلة كما يحكم انقضاءها ، لما كان ذلك وكانت المادة ٢٣/٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد أجازت للمؤجر أن يطلب اخلاء العين المؤجرة اذا أجرها المستأجر من باطنه أو تنازل عنها أو تركها للغير بغير اذن كتابى من المالك ،

واستنادا لهذا النص أقام المطعون ضده الأول الدعوى طالبا اخلاء عين النزاع لتنازل المطعون ضده الثانى عنها للطاعن الذى استعملها سكنا خاصا له ، وتمسك الطاعن بحقه فى امتداد العقد لأنه قريب من الدرجة الثالثة للمستأجر الأصلى ولاقامته معه مدة تزيد على السنة قبل تركه العين طبقا لأحكام المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، وقضت محكمة أول درجة برفض الدعوى ، فأستأنف المطعون ضده الأول هذا الحكم ، وقبل رفع الاستئناف ، كان قد صدر القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ونص فى المادة ٢٩ منه على أن عقد الايجار لا ينتهى بوفاة المستأجر أو تركه العين اذا بقى فيها زوجه وأولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسبا أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة يشترط لاستمرار عقد الايجار ، أن تكون لهم اقامة فى المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل واذ كان هذا النص آمرا وكانت آثار المركز القانونى الذى يتمتع به المطعون ضده الأول طبقا للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ويخوله الحق فى الاخلاء ، قد أدركها القانون الجديد رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وقبل أن تتحقق تلك الآثار وتستقر فعلا بصدور حكم نهائى — فانه ينطبق عليها بما مؤداه عدم جواز الحكم بالاخلاء اذا ما توافرت الشروط المنصوص عليها فى المادة ٢٩ القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ واذ كان ذلك وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن تمسك بتطبيق هذا النص وباعتبار أن المطعون ضده الثانى كان يتخذ من العين مسكنا ، وانه أقام معه مدة تزيد على سنة سابقة على الترك وكان

الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بالاخلاء على أن المادة ٢٩ سالفة الذكر لا تنطبق على واقعة الدعوى ، باعتبار أن الترك تم فى ظل سريان أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وطبقا للمادة ٢١ منه لم يكن من حق الأقارب حتى الدرجة الثالثة الاستفادة من الامتداد القانونى لعقد الايجار الا فى حالة الوفاة فقط ، فانه يكون قد خالف القانون وأدى ذلك الى أن المحكمة تحجبت عن بحث توافر الشروط المنصوص عليها فى المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، فشابه فضلا عن ذلك قصور فى التسبيب .

ولما تقدم يتعين نقض الحكم المطعون فيه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن .

(الطعن رقم ٤٠٢ لسنة ٥٠ ق — جلسة ١٩٨١/٢/٧)

نطاق سريان قانونى الايجار ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٤٩ لسنة ١٩٧٧

القاعدة (١١)

المبدأ (١٢) تخضع المراكز القانونية الاتفاقية التى نشأت فى ظل قانون قديم الى أحكام ذلك القانون فى آثارها وانقضائها ، فاذا أتى القانون الجديد ، فان القواعد الآمره فيه يجب اعمالها بأثر فورى على هذه المراكز من حيث آثارها وانقضائها وما لم يكن قد أكتمل نشوؤه من عناصرها .

المبدأ (١٣) دعوى المؤجر فى ظل القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بإخلاء المستأجر لتنازله للغير عن جزء من العين المؤجرة التى يمارس فيها مهنة أو حرفة . صدور القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذى يبيح هذا التنازل بشروط معينة أثناء نظر الاستئناف . وجوب تطبيق أحكامه على وقائع الدعوى .

المبدأ (١٤) تنص المادة (٨٥) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن " تستمر المحاكم فى نظر الدعاوى التى أقيمت قبل العمل بهذا القانون طبقاً للقواعد والإجراءات السارية قبل نفاذه " وهذه المادة تفيد استمرار تطبيق القواعد والإجراءات طبقاً للقانون السابق وذلك بالنسبة للمنازعات التى رفعت بها دعاوى قبل نفاذ القانون الحالى والقاعدة السابقة تطبق على الإجراءات فقط دون القواعد الموضوعية .

المحكمة

ملاحظة : تذكر وقائع الدعوى فى هذا الحكم نظرا لأهميتها فى أحاطة القارئ بمضمونه .

أولا : الوقائع :

وحيث ان الوقائع — على ما يبين من الحكم المطعون فيه وباقى أوراق الطعن تتحصل فى أن الشركة المطعون ضدها الأولى اختصمت

الطاعن والمطعون ضدهما الثانى والثالث فى الدعوى رقـــــم ١٩٧٥/٥٩٩٣ مدنى كلى جنوب القاهرة طالبة طردهم من الشـــقة المبينة بصحيفة الدعوى وتسليمها اليها خالية ، وقالت بيانا لها ، أنه بموجب عقد مؤرخ ١٩٦٦/٢/١ استأجر منها المطعون ضده الثانـــى الشقة آنفة الذكر بقصد استعمالها فى الأغراض التجارية وقد قام بتأجير جزء منها الى الطاعن والمطعون ضده الثالث مخالفا عقد الايجـــار الذى يمنع التأجير من الباطن ، وبتاريخ ١٩٧٦/٥/١ حكمت المحكمة باحالة الدعوى الى التحقيق لاثبات ونفى ما ورد بمنطوق الحكم ، وبعد سماع الشهود ، حكمت بتاريخ ١٩٧٦/٣/٢٦ برفض الدعوى فأستأنفت المطعون ضدها الأولى هذا الحكم بالاستئناف رقم ٢١٢٩ لســنة ٩٤ قضائية القاهرة وبتاريخ ١٩٧٨/٣/٢١ حكمت المحكمة باخلاء الطاعـن والمطعون ضدهما الثانى والثالث من عين النزاع وتسليمها الى المطعون ضدها الأولى . طعن الطاعن على هذا الحكم بطريق النقض وقدمــت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقض الحكم . واذ عرض الطعــن على المحكمة فى غرفة مشورة ، حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيهـــا .

ثانيا : الحكـــم :

وحيث ان الطاعن ينعى بالسبب الاول على الحكم المطعون فيـــه الخطأ فى تطبيق القانون ، وفى بيان ذلك يقول ، أن الحكم قضـــى بالاخلاء على سند من القول بأن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لم يعمل به الا منذ تاريخ نشره فى ١٩٧٧/٩/٨ ولا يحكم واقعة التأجير من

الباطن موضوع الدعوى لتمامها واكتمال أثرها القانونى فى ظل احكـــام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذى يمنع هذا التأجير ويسرى على واقعة الدعوى ، فى حين أن احكام قوانين ايجار الاماكن تتعلق بالنظـــام العام وتسرى بأثر فورى على ما يقع فى ظلها من وقائع أو يترتب فى ظلها من آثار ولو كانت ناشئة عن روابط عقدية تكونت قبل نفاذه ومن ثـــم فيحكم القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ واقعة الدعوى التى لحقها قبــل الحكم فيها نهائيا بتاريخ ١٩٧٨/٣/٢١ .

وحيث أن هذا النعى سديد ـ ذلك أن الأصل أن القانـــون يسرى بأثر فورى مباشـر على المراكز القانونية التى تتكون بعد نفـاذه ، سواء فى نشأتها أو فى انتاجها آثارها ، أو فى انقضائها ، وهـــو لا يسرى على الماضى ، فالمراكز القانونية التى نشأت واكتملت فور تحقـــق سببها قبل نفاذ القانون الجديد كالميراث ، تخضع للقانون القديـــم الذى حصلت فى ظله ، أما المراكز القانونية التى تنشأ وتكتمل خـــلال فترة تمتد فى الزمان ، فان القانون القديم يحكم العناصر والآثار الـتى تحققت فى ظله ، فى حين يحكم القانون الجديد العناصر والآثـــار التى تتم بعد نفاذه ، ولئن كانت المراكز القانونية الاتفاقية تظـــل خاضعة للقانون القديم الذى نشأت فى ظله ـ باعتباره انه تعبيـــر عن ارادة ذوى الشأن ـ فى نشوئها أو فى آثارها ، أو فى انقضائها الا أن هذا مشروط بالا يكون القانون الجديد قد اخضع المراكـــز القانونية سالفة البيان لقواعد آمرة ، فحينئذ يطبق القانون الجديـــد فورا على ما لم يكن قد اكتمل نشوؤه من عناصرها ، وعلى آثار هـــذه المراكز الحاضرة والمستقبلة كما يحكم انقضائها لما كان ذلك وكانـــت

المادة ٢٣/أ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد أجازت للمؤجر أن يطلب اخلاء العين المؤجرة اذا أجر المستأجر المكان المؤجر من الباطن أو تنازل عنه ، وتركه للغير بأى وجه من الوجوه بغير اذن كتابى صريح من المالك ، واستنادا لهذا النص رفعت المطعون عليها الأولى الدعوى طالبة اخلاء المطعون عليه الثانى والطاعن من العين التى استأجرها أولهما لممارسة مهنته لتنازله عن جزء منها لثانيهما ، فقضت محكمة أول درجة برفض الدعوى ، فأستأنفت المطعون عليها الأولى هذا الحكم ، وأثناء نظر الاستئناف صدر القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ومنع الاخلاء فى النزاع الماثل بنصه فى المادة ٢/٤٠ منه على أجازة تأجير المستأجر المكان المؤجر له مفروشا أو خاليا اذا كان مزاولا لمهنة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة وأجر جزءا من المكان المؤجر له لهذا الغرض الى من يمارس مهنة أو حرفة ، ولو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته ، واذ كان هذا النص آمرا ، وكانت آثار المركز القانونى الذى كانت تتمتع به المطعون عليها الأولى طبقا للقانون القديم رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ويخولها الحق فى الاخلاء ، قد ادركها القانون الجديد رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ — قبل ان تتحقق آثاره وتستقر فعلا ، بصدور حكم نهائى به — فانه ينطبق عليها بما مؤداه عدم جواز الحكم بالاخلاء طالما كانت المهنة التى يزاولها المطعون عليه الثانى بالعين المؤجرة وهى التجارة ليست بطبيعتها مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة وقد تنازل عن جزء منها لصاحب مهنة أخرى هو الطاعن ليمارس فيها الطب ولا يعترض على هذا بأن المادة ٨٥ من القانون الحالى رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تنص على أن " تستمر المحاكم فى نظر الدعاوى

التى اقيمت قبل العمل بهذا القانون طبقا للقواعد والاجراءات السارية قبل نفاذه " وان هذا يفيد استمرار القانون السابق فى التطبيق بالنسبة للمنازعات التى رفعت بها دعاوى قبل نفاذ القانون الحالى ، لان النص فى هذه المادة على سريان القواعد والاجراءات المعمول بها قبل نفاذ القانون الجديد على ما كان قد رفع من دعاوى قبل ذلك لا ينصرف الى الاحكام الموضوعية التى احتواها القانون المذكور ، وهو ما أفصحت عنه المناقشات البرلمانية فى هذا الشأن ، اذ كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر فانه يكون مخطئا فى تطبيق القانون ويتعين نقضه .

(الطعن رقم ٩٦٨ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٨٠/٢/٦)

نطاق تطبيق القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧

القاعدة (١٢)

المبدأ (١٥) نفاذ القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قبل صدور حكم نهائى فى دعوى الأخلاء يترتب عليه وجوب تطبيق أحكامه على موضوع الدعوى على الرغم من أن عقد الايجار مبرم قبل نفاذه

المحكمة

الأصل ان لمالك الشىء وحده — فى حدود القانون — حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه ، مراعيا فى ذلك ما تقضى به

القوانين والمراسيم واللوائح المتعلقة بالمصلحة العامة ، أو بالمصلحة الخاصة عملا بالمادتين ٨٠٢ ، ٨٠٦ من القانون المدني ، مما مؤداه ان يكون للمالك ان يؤجر الاماكن التى يملكها ، وان يطلب اخلاء المكان المؤجر اذا انتهت المدة المتفق عليها أو لفسخ العقد الذى نشأ صحيحا ولم يبطل أو ينفسخ بقوة القانون اثناء مدته الا للاسباب التى نص عليها فى المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذى يحكم واقعة الدعوى لنفاذه قبل ان تستقر المراكز القانونية للخصوم بصدور حكم نهائى ولتعلقه بالنظام العام فيما أورده من نصوص آمره ، فتسرى بأثر فورى على آثار العقود حتى اذا كانت قد ابرمت قبل سريان القانون .

(الطعن رقم ١٢١٣ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٤/٥/١٩٨٠)
(وأيضا الطعن رقم ١٣٩٤ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٤/٥/١٩٨٠)

— القرارات التنفيذيه لقوانين ايجار الأماكن تسرى بأثر فورى

القاعدة (١٣)

المبدأ (١٦) القرارات الصادرة من وزير الأسكان بصدد سريان أحكام الباب الأول من القانون كلها أو بعضها على القرى والمناطق السكنية الأخرى تسرى على العلاقات الايجارية السارية وقت العمل به ولو كانت قد أبرمت قبل وقت العمل بـه .

المبدأ (١٧) لا تسرى القرارات الصادرة من وزير الأسكان بعد سريان أحكام الباب الأول من قوانين الايجارات كلها أو بعضهـا على آثار المركز القانونى الذى كان يتمتع به المتعاقد قبل صدورها متى تحققت هذه الآثار واستقرت بصدور حكم نهائـى .

المحكمـة

الأصل أن القانون يسرى بأثر فورى مباشر على المراكز القانونيـة التى تتكـون بعد نفاذه ، سواء فى نشأتها أو فى انتاجها آثارها أو فى انقضائها ، وهو لا يسرى على الماضى ، فالمراكز القانونيـة الـتى نشأت وأكتملت فور تحقق سببها قبل نفاذ القانون الجديد كالمـيراث ؛ تخضع للقانون القديم الذى حصلت فى ظله ، أما المراكز القانونيـة التى تنشأ وتكتمل خلال فترة تمتد فى الزمان فان القانون القديم يحكـم العناصر والآثار التى تحققت فى ظله ، فى حين يحكم القانون الجديد العناصر والآثار التى تتم بعد نفاذه ، ولئن كانت المراكز القانونيـة الأتفاقية تظل خاضعه للقانون القديم الذى نشأت فى ظله — باعتبار أنه تعبير عن أرادة ذوى الشأن فى نشوئها أو فى آثارها وفى انقضائها الا أن هذا مشروط بألا يكون القانون الجديد قد أخضع المراكـز القانونية سالفة البيان لقواعد آمره فيمتد بطبعه القانون الجديد فـورا على ما لم يكن قد اكتمل من عناصرها ، وعلى آثار هذه المراكـز الحاضره والمستقبله كما يحكم انقضاءها ...... واذا كان هـذا النص آمرا وكانت آثار المركز القانونى الذى كان يتمتع به المطعون عليـه

طبقا للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ويخوله الحق في الأخلاء ، قد أدركها القرار المذكور قبل أن تتحقق وتستقر نهائيا بصدور حكم نهائى فانه ينطبق على واقعة النزاع ٠

(الطعن رقم ١٨٠٨ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٠/٤/٢٤)

الباب الثالث

أحكام عامة في شروط تطبيق قوانين إيجار الأماكن

القاعدة (١٤)

المبدأ (١٨) لا يجوز التحدى لأول مرة أمام محكمة النقض بأن العين المؤجرة تخضع لقانون ايجار الأماكن •

المحكمة

اذا كان الطاعنان لم يثيرا في دفاعهما أمام محكمة الموضوع أن العين المؤجرة تخضع لأحكام التشريعات الأستثنائية بايجار الأماكن • ومهما تعلق هذا الدفاع بسبب قانوني الا أن تحقيقه يقوم على أعتبارات يختلط فيها الواقع بالقانون • ومن ثم لا يجوز التحدى به لأول مرة أمام محكمة النقض •

(الطعن رقم ٥٣٠ لسنة ٤٢ ق — جلسة ١٩٧٦/١/٢٨)

مدة عقد الايجار غير محددة والأتفاق مقدما على تحديدها يعد أتفاقا باطلا •

القاعدة (١٥)

المبدأ (١٩) أي شرط يحدد مدة عقد الايجار اذا كان معاصرا لانعقاد العقد يقع باطلا بطلانا مطلقا ولا يجوز اعماله •

الحكم

وحيث ان هذا النعى فى محله ذلك أنه من المقرر فى قضاء

هذه المحكمة أن التشريعات الخاصة بايجار الأماكن اذ منعت المؤجر من اخراج المستأجر من المكان المؤجر ولو بعد انتهاء مدة الايجار وسمحت للمستأجر بالبقاء شاغلا له ما دام موفيا بالتزاماته على النحو الذى فرضه عقد الايجار وأحكام القانون ، فان هذه التشريعات تكون قد قيدت فى شأن ايجار الاماكن الخاضعة لاحكامها نصوص القانون المدنى المتعلقة بانتهاء مدة الايجار وجعلت عقود ايجار تلك الاماكن ممتدة تلقائيا وبحكم القانون الى مدة غير محدودة بالنسبة للمؤجر والمستأجر على السواء طالما بقيت سارية تلك التشريعات الخاصة التى أملتها اعتبارات تتعلق بالنظام العام اذ كان ذلك وكان الطاعن قد تمسك بأن تعهده باخلاء العين المؤجرة بانتهاء عمله بالسفارة السعودية كان معاصرا لانعقاد العقد وكان البين من الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه بالاخلاء على أن عقد الايجار قد انعقد بسبب عمل الطاعن بالسفارة السعودية القاهرة ولمدة تنتهى بانتهاء عمله وتضمن بندا خاصا بذلك وكان هذا الالتزام مخالفا لما استقرت عليه التشريعات آنفة الذكر من أن ايجار الاماكن غير المفروشة يمتد بقوة القانون لمدة غير محدودة وهو أمر يتعلق بالنظام العام فانه يكون باطلا بطلانا مطلقا ولا يجوز أعماله واذ قضى الحكم بالاخلاء استنادا اليه فانه يكون قد خالف القانون بما يوجب نقضه .

وحيث ان الوقائع على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن — تتحصل فى أن المطعون ضده أقام الدعوى رقم ١٠٧٤ لسنة ١٩٧٨ مدنى ايجارات الجيزة الابتدائية ضد الطاعن

بطلب الحكم باخلاء العين المؤجرة له وقال شرحا لها انه بمقتضى عقد ايجار تاريخه ١٩٧٤/٢/١ استأجر منه الطاعن وهو سعودى الجنسية الفيلا المتنازع عليها بقصد استعمالها سكنا خاصا له بسبب عمله فى السفارة السعودية ونص فى العقد على تعهده باخلاء العين المؤجرة اذا انتهى عمله بالسفارة السعودية واذ انتهت خدمته بها وأضحت اقامته الدائمة بالمملكة العربية السعودية فقد طالبه وديا بالاخلاء فرفض ولما كان فضلا عن ذلك قد أساء استعمال العين المؤجرة بأن حول جراج الفيلا الى مسكن للحارس وحول الحديقة الى حظيرة للدواجن فقد أقام دعواه بتاريخ ١٩٧٩/٥/١٧ قضت المحكمة الابتدائية باخلاء الطاعن فاستأنف هذا الحكم بالاستئناف رقم ٣٤٧ لسنة ٩٦ ق القاهرة . وبتاريخ ٢٠ مارس سنة ١٩٨٠ قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف . طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقض الحكم وعرض الطعن على المحكمة فى غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث انه مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه وفى بيان ذلك يقول ان الحكم أقام قضاءه بالاخلاء استنادا الى أن تعهد الطاعن باخلاء العين المؤجرة بانتهاء عمله بالسفارة السعودية هو شرط صحيح ذلك أن حق المستأجر فى أن تمتد اجارته الى أجل غير مسمى هو حق خاص به له أن ينزل عنه فى حين أن هذا التنازل باطل مطلقا لمخالفته النظام العام خاصة وأن هذا الاتفاق جاء معاصرا لانعقاد العقد

واذ كان عقد الايجار يمتد بقوة القانون الى مدة غير محددة فـــان الحكم اذ قضى بالاخلاء يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه .

(الطعن رقم ٩٠٧ لسنة ٥٠ ق ـ جلسة ١٩٨١/٣/٧)

الباب الرابع

الاستثناءات التي ترد على شروط تطبيق قوانين الايجارات

الفصل الأول

سريان قوانين الايجارات على القرى بشروط معينة

قواعد تحديد الأجرة لا تسرى الا على الأماكن التي تستحدث بعد نشر قرار وزير الأسكان بمد سريان قانون الايجار الى القرى .

القاعدة (١٦)

المبدأ (٢٠) القرارات الصادرة من وزير الاسكان والتعمير بمد سريان أحكام الباب الأول من القانون كلها أو بعضها على القرى أو المناطق السكنية الأخرى لا تمس الأجرة المتعاقد عليها قبل صدورها بل تظل الأجرة المتفق عليها قبل صدور القرار كما هي وتكون هي الأجرة القانونية أو أجرة الأساس التي تحسب بموجبها الأجرة القانونية اذا صدرت بعد ذلك قوانين قاضيه بتخفيضات جديدة .

الحكم

— التفويض التشريعي المقرر لوزير الأسكان بنص المادة (١) من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بسريان أحكام هذا القانون على القرى التي يصدر بتحديدها قرار منه " قد جاء خلوا مما يشير الى رجعية أثر ذلك السريان وهو ما لا يتأتى الا بنص قانوني صريح فان أحكام ذلك القانون لا تنطبق على الأماكن المؤجره في القرى التي

أمتد سريانه اليها الا ابتداء من تاريخ العمل بالقرار الـــــوزارى الصادر بذلك دون المساس بأوضاع الأجرة التعاقدية التى كانـــت قائمه آنئـذ أحتراما لأرادة المتعـاقدين التى نشأت فى ظـــــل المشروعية والتى تحتفظ بهذه الصفة ، فلا يسوغ من ثم تعديلهـــا ما لم يرد فى القانون ما يجيز ذلك •

(الطعن رقم ١٠٣٨ لسنة ٤٥ ق — جلسة ١٩٨٠/٥/٣١)

القاعـدة (١٧)

المبدأ (٢١) قواعد تحديد الأجرة لا تسرى الا علـــى الأماكن التى تستحدث والأماكن التى تؤجر لأول مرة بعد نشر قـرار وزير الأسكان بمد سريان قانون ايجار الأماكن على القرى •

المبدأ (٢٢) القرار الصـادر من وزير الاسكان بمد سريان أحكام الباب الأول من قانون ايجار الأماكن على قرية معينه يقتصـــر أثره بالنسـبة لا يجـارات المبانى القائمه وقت نشر القرار المذكـور ، على منع الملاك من زيـادة الأجـرة بعد النشـــر ولا يتنـــــاول الأجـرة المتفق عليها قبل نشـــر ذلك القـرار •

المحكمـــة

وحيث أن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب ينعى الطاعنان بالسبب الثالث منهما على الحكم المطعون فيه أنه صدر على خلاف حكم سابق حائز لقوة الأمر المقضى وفى بيان ذلك يقولان انه صدر حكم فى الدعوى رقم ١٣٩٥ لسنة ١٩٧٠ مدنى بنها الابتدائية بين نفس الخصوم وعن ذات العين المؤجرة استند فى قضائه الى تحديد لجنة تقدير الايجارات للقيمة الايجارية الشهرية لعين النزاع ، واذ قضى الحكم المطعون فيه بغير ذلك فقد مس حجية هذا الحكم الذى صار نهائيا .

حيث أن هذا النعى غير مقبول ، ذلك أن النص فى المادة ٢٤٩ من قانون المرافعات على أنه " للخصوم أن يطعنوا أمام محكمة النقض فى أى حكم انتهائى — أيا كانت المحكمة التى أصدرته فصل فى نزاع خلافا لحكم آخر سبق أن صدر بين الخصوم أنفسهم وحاز قوة الأمر المقضى يدل على أنه يشترط لجواز الطعن بالنقض فى هذه الحالة أن يكون الحكم السابق الذى صدر الحكم المطعون فيه على خلافه — حائزا لقوة الأمر المقضى ، ولما كان الطاعنان لم يقدما سوى صورة طبق الأصل من الحكم الصادر فى الدعوى رقم ١٣٩٥ لسنة ١٩٧٠ مدنى كلى بنها التى أقامتها المطعون عليها الأولى ضد الطاعنين بمبلغ ٢٢٠٠ جنيه قيمة فروق الايجار عن المدة من أول يناير سنة ١٩٦٦ حتى آخر فبراير سنة ١٩٧٠ ، وقيمة الايجار المتأخر من أول مارس سنة ١٩٧٠ حتى ديسمبر سنة ١٩٧٠ ، استنادا الى أن القانون ٦٥/٧ لا يسرى على عين النزاع ، وفى الدعوى الفرعية التى أقامها الطاعنان ضد المطعون عليها الأولى لمطالبتها بمبلغ ١٧٧٣ ج و ٦٤٠ مليما قيمة فروق الأجرة من المده أول سبتمبر سنة ١٩٦٣ حتى آخر

مايو سنة ١٩٧١ ، استنادا الى أن لجنة تقدير الايجارات حددت أجرة عين النزاع بمبلغ ٤٠ ج و ٣٣٠ م شهريا . وقضى برفض الدعوى الأصلية وفى الدعوى الفرعية بالزام المطعون عليها بأن تؤدى للطاعنين مبلغ ١٦ ج و ٥٧٠ م استنادا الى أن قرار اللجنة بتقدير الأجرة يكون نافذا طالما لم يصدر حكم فى الطعن على هذا التقدير وهو ما لم يصدر بعد واذ كان هذا الحكم قابلا للطعن فيه بالاستئناف ، وكان الطاعنان لم يقدما شهادة من محكمة الاستئناف بعدم حصول استئناف عن الحكم المذكور فى الميعاد أو ما يثبت أنه أصبح نهائيا ، وكانت المحكمة غير ملزمة بتكليف الخصوم تقديم ما يؤيد الطعن ، لما كان ذلك فان النعى على الحكم المطعون فيه بأنه جاء على خلاف حكم سابق جائز لقوة الأمر المقضى يكون عاريا عن الدليل ومن ثم فهو غير مقبول .

وحيث أن الطاعنين ينعيان بالسببين الأول والثانى على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والقصور فى التسبيب ، وفى بيان ذلك يقولان ان الحكم المطعون فيه ذهب الى ان عين النزاع لا تخضع لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، وأن الأجرة المتعاقد عليها وهى ٨٠ جنيها شهريا هى الأجرة التى كان يجب أن يعمل بها الا أنه بعدم طعن المطعون عليها الأولى على حكم محكمة أول درجة ، فان الحكم يكون قد حاز قوة الأمر المقضى قبلها ، وهى تعلو على اعتبارات النظام العام وهذا الذى ذهب اليه الحكم يخالف أحكام القانون فى خصوص المفهوم الصحيح لنص الفقرة الثالثة من المادة الأولى من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التى تجيز لوزير الاسكان مد نطاق سريان هذا القانون على قرى ومناطق سكنية لا ينطبق عليها ، واذ صدر قرار وزير الاسكان رقم ١٥٨٠ لسنة ٦٥ بمد سريان أحكام قانون ايجار

الأماكن على المنطقة الكائن بها عين النزاع ، فقد التزمت المحكمة التطبيق الصحيح للقانون لبحثت دفاع الطاعنين بشأن طلب انتداب ثلاثة خبراء هندسيين من مكتب خبراء وزارة العدل لتحديد أجرة عين النزاع لانطواء ملفى الدعوى على عدة تقارير متناقضة ، وقد أغفل الحكم المطعون فيه هذا الدفاع الجوهرى وهو ما يتغير به وجه الرأى فى الدعوى .

وحيث أن هذا النعى مردود ، ذلك أن النص فى المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أنه " تسرى أحكام هذا القانون فيما عدا الأراضى الفضاء على الأماكن وأجزاء الاماكن على اختلاف أنواعها المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة مستأجرة من المالك أم من مستأجر لها وذلك فى عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام قانون الادارة المحلية رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ ، أما القرى فلا يسرى عليها أحكام هذا القانون الا بقرار من وزير الاسكان والمرافق بناء على طلب المحافظ المختص يدل على أن المشرع لاعتبارات خاصة تتعلق باستقرار المعاملات ، وعدم تزعزع الروابط القانونية التى تكون قد نشأت قبل صدور قرار وزير الاسكان بعد سريان قوانين ايجار الأماكن على الجهات التى كانت فى الأصل غير خاضعة لأحكامها . رأى عدم المساس بالأجرة المتعاقد عليها للمبانى القائمة والمؤجرة بتلك الجهات قبل صدور القرار . وقد كشف المشرع عن مقصده هذا بالنص صراحة فى المادة الأولى من كل من القانونين رقمى ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على ألا يكون لقرار وزير الاسكان أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل

صدوره ، ومما مفاده ، أن قواعد تحديد الأجرة لا يسرى الا على الأماكن التى تستحدث بعد نشر قرار وزير الاسكان بعد سريان قانون ايجار الأماكن الى القرى والأماكن التى تؤجر لأول مرة بعد ذلك النشر ، أما بالنسبة لايجارات المبانى القائمة والمؤجرة وقت نشر القرار المذكور فان الأثر يقتصر على منع الملاك من زيادة الأجرة بعد النشر ولا يتناول الأجرة المتفق عليها قبل نشر ذلك القرار ، لما كان ذلك وكان الواقع فى الدعوى أخذا بمدونات الحكم المطعون فيه أن عين النزاع أنشئت فى ١٩٦٣ وتم تأجيرها فى أول سبتمبر سنة ٦٣ بأجرة شهرية قدرها ٨٠ جنيها ، وأنه صدر قرار وزير الاسكان رقم ١٠٨٠ لسنة ١٩٦٥ بسريان أحكام القانونين رقمى ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ٤٦ لسنة ١٩٦٢ على القرية الكائن بها عين النزاع منذ ١٩٦٥/١٢/٣٠ تاريخ نشره ، واذ كانت عين النزاع قائمة ومؤجرة فى ١١ /١٩٦٣/٩ قبل صدور القرار الوزارى ونشره ، فان الأجرة المتعاقد عليها تعتبر هى الأجرة القانونية ولا تخضع لقواعد تحديد الأجرة المنصوص عليها فى قوانين ايجار الأماكن ، ولما كان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر وخلص الى أنه وقد صدر الحكم المستأنف محددا أجرة عين النزاع بمبلغ ٦٢ج و ٨٠٠م ولم تستأنفه المطعون عليها — المؤجرة — فيكون له حجية قبلها تسمو على النظام العام ، وكان الطاعن لا يضار بطعنه ولا يستفيد من الطعن الا من رفعه ، فان أجرة مكان النزاع التى تحاج بها المؤجرة هى مبلغ ٦٢ ج و ٤٠٠ م . وانتهى الى انه لا محل والحال هذه الى أجابة الطاعنين لطلبهما ندب ثلاث خبراء هندسيين ،

فان الحكم يكون قد أصـــاب صحيح القانون ومن ثـم يكون النعـــى على غير أســـاس • ولما تقدم يتعين رفـض الطعن •

(الطعن رقم ٥٦٩ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٩٨١/٦/٢٠)

القاعـــدة (١٨)

المبدأ (٢٣) تسرى قوانين ايجار الأماكن على المساكن التى فى القرى التى يصدر قرارا بشأنها من وزير الاسكان بخضوعهـــا لقوانين الايجارات ويكون سريان قانون الايجارات على مساكن القريـة اعتبارا من تاريخ ســريان قرار وزير الأسكان المشار اليـه •

المحكمـــة

ملحوظة : نذكر فى هذا الحكم وقائع الدعوى نظرا لأهميتها فـــى أحاطة القارئ بفحوى الحكم •

وقائع الدعوى :

وحيث ان الوقائع — على ما يبين من الحكم المطعون فيـــه وسائر أوراق الطعن — تتحصل فى ان المطعون ضده اقام الدعوى رقم ٢٠٦٦ سنة ١٩٨٠ مدنى كلى الجيزة على الطاعن بطلـــب الحكم بانتهاء عقد الايجار المؤرخ ١٩٧٥/١٠/١ وطرده مــــن العين الموضحة بذلك العقد وبصحيفة الدعوى والتسليم • وقـــال بيانا لها انه بموجب عقد مؤرخ ١٩٧٥/١٠/١ يستأجر الطاعن منه شقة بملكه بقرية كرداسة مركز امبابه بقصد استعمالها سكنا لمدة سنة ثم امتد العقد بشروطه الاولى لمدة غير معينة واذ كانت عـــين التداعى تقع خارج كردون المدينة فلا تخضع للامتداد القانونـــى

وانما تسرى عليها القواعد العامة فى القانون المدنى فقد قـام وقبل انتهاء العقد بشهرين بالتنبيه على الطاعن فى ١٩٧٩/٣/٢٨ باخلاء العين موضوع العقد واذ انقضت تلك المدة دون اخلائها فان يد الطاعن عليها تكون غاصبة ومن ثم فقد اقام دعواه بطلباته ، وبتاريخ ١٩٨٣/١/٣٠ حكمت المحكمة بانتهاء العقد المؤرخ ١٩٧٢/٢/١ المتضمن استئجار الطاعن من المطعون ضده عين التداعى الموضحة بصحيفة الدعوى وعقد الايجار والزمته بالتسليم . استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم ١٢٣٧ سنة ١٠٠ ق القاهرة وبتاريخ ١٩٨٤/١/١٧ حكمت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف وطعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة العامة مذكرة ابدت فيها الرأى برفض الطعن ، واذ عرض على المحكمة فى غرفة مشوره حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها .

الحكـم :

وحيث ان الطعن اقيم على سبب واحد ينعى به الطاعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون وفى بيان ذلك يقول ان قوانين ايجار الاماكن هى قوانين متعلقة بالنظام العام ، قصد بها المشرع حماية المستأجرين ، فتسرى بأثر فورى ، ومن ثم لا يجوز الحكم باخلاء المستأجر من العين المؤجرة الا للأسباب الواردة فى القانون رقم ٤٩ سنة ١٩٧٧ على سبيل الحصر ، ولما كان الثابت

من الاوراق ان المطعون ضده رفع دعواه فى ١٩٨٠/٢/١٦ وان وزير الاسكان اصدر قراره رقم ١٧٦ سنة ١٩٧٩ ، فــــــى ١٩٧٩/٩/٢٢ بادخال قرية كرداسة والتى تقع بها شقة النزاع — فى نطاق القانون رقم ٤٩ سنة ١٩٧٧ فان مفاد ذلك ان احكـــام هذا القانون تسرى باثر فورى على تلك القرية فيما عدا الاجــــرة المتعاقد عليها ، ذلك ان هذا التشريع يسرى على جميع المنازعات المطروحة أو التى تطرح على المحاكم بعد ١٩٧٩/٩/٢٢ — تاريخ صدور قرار وزير الاسكان ومن ثم يمتد عقد ايجار شقة النزاع قانونـــا خاصة وقد رفعت الدعوى بعد الحاق قرية كرداسة بقانـــــون الايجارات ، كما ان الحكم المطعون فيه قضى بتأييد الحكـــم الابتدائى الذى خلص الى انهاء العلاقة الايجارية بالانذار الـذى وجه له فى ١٩٧٩/٣/٢٨ ، برغم أن العقود الملزمة للجانبيـــن لا تنتهى من جانب واحد بل يظل عقد الايجار ساريا ومنتجـــا لاثاره بين المتعاقدين الى ان يفسخ قضاء أو رضاء بما يكون معـــه الحكم قد خالف القانون .

وحيث ان هذا النعى مردود ، ذلك ان المقرر فى قضاء هذه المحكمة — ان من الاصول الدستورية المقررة ان النص التشريعـــى لا يسرى الا على ما يلى نفاذه من وقائع ما لم يقض القانون خروجـــا على هذا الاصل — وفى الحدود التى يجيزها الدســـــتور برجعية اثره ، ولا يغير من هذا الاصل تعلق احكام القانـــــون بالنظام العام ، اذ لا يجاوز اثر ذلك ان تسرى احكامه على مـــا

يستجد من اوضاع ناتجه عن علاقات تعاقد يه ابرمت قبل نفاذ ه مـــا د امت اثارها سارية فى ظله اذ تخضع هذ ه الا ثار لا حكام النظـــام الجد يد تغليبا لاعتبارات النظام العام التى دعت الى اصد اره على حق المتعاقد ين فى تحديد التزاماتهما وحقوقهما التعاقد يـــة ، الحالى منها والمستقبل على السواء واذ كان التفويض التشريعـــى المقرر لوزير الا سكان فى المادة الا ولى من القانون رقم ٤٩ ســنة ١٩٧٧ بسريان احكام هذا القانون على القرى التي يصـــدر بتحديد ها قرار منه قد جاء خلوا مما يشير الى رجعية اثر ذلـــك السريان ، وهو ما لا يتأتى الا بنص قانونى صريح ، ومن ثم وعلـــى ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة فان احكام ذلك القانون لا تنطبـــق على الاماكن المؤجرة فى القرى التى امتد سريانه اليها الا ابتـــداء من تاريخ العمل بالقرار الوزارى الصادر بذلك ، باعتبـــار ان المكان — وحتى صدور ذلك القرار — يخرج عن نطاق تطبيـــق تلك التشريعات فلا يخضع لا حكامها ، لما كان ذلك ، وكان مفـــاد المواد ٥٦٣ ، ٥٩٨ ، ٥٩٩ من القانون المدنى انه اذا اتفـــق العاقد ان على مدة ما انقضى العقد بذاتها ما لم يشترط لانهائـــه صدور التنبيه بالا خلاء من احدهما للآخر قبل بذات المده بوقـــت معين والا فيمتد الا يجار الى مدة اخرى طبقا لاتفاقهما ، فـــاذا انقضت المدة الثانية فان الا يجار ينتهى دون حاجة الى تنبيـــه بالا خلاء ما لم يتفق على خلاف ذلك ، وبعد بقاء المستأجر فـــى العين برضاء المؤجر بعـــد ذلك ، تجديدا ضمنيا ، وليـــس

امتد اد ا للايجار ، ومد ته هى المد ة المحد د ه لد فع الا جرة مـــع وجوب التنبيه بالاخلاء فى المواعيد القانونية ، ومؤد ى نص المـــاد ة ٦٠٠ من القانون المد نى أن تجد يد عقد الا يجار لا يفترض اذ ا نيـة المؤجر على المستأجر بالاخلاء عند انتهاء مد ته واستمر هذ ا الاخـير على ذ لك منتفعا بالعين ما لم يقم الد ليل على عكس ذ لك ٠ لما كـان ذ لك وكان البين من مد ونات الحكم الابتد ائى أن عقد الا يجـــار المؤرخ ١٩٧٥/١٠/١ انه قد نص فيه على أن مد ة الايجار ســـنه تبد أ من أول اكتوبر سنة ١٩٧٥ وتنتهى فى اكتوبر سنة ١٩٧٦ وانـه اذ ا لم يخطر احد الطرفين الاخر برغبته فى انهاء العقد قبـــل نهاية المد ة بشهرين يتجد د العقد بذ ات الشروط ومفاد ذ لـك ان العقد بعد انتهاء مد ته الا صلية د ون اخطار فى الميعاد يكـــون قد امتد مد ة اخرى ، وبقاء الطاعن بعد ها فى العين برضـــاء المطعون ضد ه يعد تجد يد ا ضمنيا وليس امتد اد ا لعقد الا يجار ، ومد ته هى المد ه المحد د ه لد فع الا جرة واذ قام المطعون ضـــد ه بالتنبيه على الطاعن فى المواعيد المقررة طبقا للقواعد المعمول بهـا فى القانون المد نى ، فان اثار هذ ا التنبيه انتهاء العقد فى نهاية المهلة المحد د ه وهى سابقة على العمل بقرار وزير الا سكان سالـف الذ كر ، لما كان ذ لك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هـــذ ا النظر ، وقضى بتأييد الحكم المستأنف بانتهاء العقد والتســليم ، فانه يكون قد التزم صحيح القانون بما يكون معه النعى بما ورد فيـه على غير أساس ٠

(الطعن رقم ٦٦٩ لسنة ٥٤ ق — جلسة ١٩٨٥/٤/٢٩)

الفصل الثانى

الأماكن المؤجره لمصالح الحكومه وفروعها فى القرى الغير خاضعة لقوانين الايجار

القاعدة (١٩)

المبدأ (٢٤) الأماكن المؤجره للمصالح الحكومية أو فروعها أو وحدات الحكم المحلي فى القرى التى لم يصدر قرار من وزير الأسكان بسريان قانون الايجارات عليها والتى أجرت فى ظل القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تخضع لذلك القانون من حيث الأجرة والأمتداد القانونى للعقد .

الحكم

مفاد نص المادة (١٤) من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، سريان جميع أحكامه على الأماكن المبينه به بكافة ما أشتمل عليه من قيود وقواعد منظمه للعلاقة بين المؤجر والمستأجر ومن بينها تلك المتعلقة بتحديد الأجرة ، وآية ذلك ما ورد بالفقره الثانيه من النص من تحديد أجرة تلك الأماكن وطريقة أحتسابها على أساس خاص تبعا للجهة الحكومية المستأجرة لها .

واذا كان الثابت من الحكم المطعون فيه أن عين النزاع تقع بقرية .... مركز .... ، وانها كانت فى دور الأنشاء فى

٢/٢/١٩٥٨ حتى تم أعدادها وتأجيرها لمديرية التربية والتعليم بالدقهليه لأستغلالها كمدرسه بتاريخ ١٩٥٩/٦/٢٣ ، ومن ثم فان أجرتها تخضع لأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، واذ تنص الماده (٥) مكرر من القانون المذكور مضافه بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ على أن " .... " كما تنص المادة الأولى من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ على أن " .... " مما مؤداه خضوع أجرة عين النزاع للتخفيض المقرر بهذين القانونين . لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر فان النعي عليه بالخطأ فى تطبيق القانون وتأويله يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ٤٤ لسنة ٤٥ ق ـ جلسة ١٩٧٩/١/١٣ ، وفى نفس المعنى الطعنان أرقام ٣١ ، ٣٩٦ لسنة ٤٨ ق ـ جلسة ١٩٧٩/٥/٢٣) .

الفصل الثالث

الأماكن المستولى عليها تعد مؤجره للجهات الحكوميه المستولى لصالحها

القاعدة (٢٠)

المبدأ (٢٥) نص المادة السادسة الوارد فى الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بخصوص ايجار الاماكن والذى يقضى بأنه " يعد فى حكم المستأجر فى تطبيق أحكام هذا الباب مالك العقار المنزوعة ملكيته بالنسبة الى ما يشغله من هذا العقار وتعتبر الاماكن الصادرة فى شأنها قرارات استيلاء لشغلها مؤجرة الى الجهات التى تم الاستيلاء لصالحها " — يدل على أن المشرع لم يقصد أن يغير من طبيعة العلاقة المترتبة على هذا الاستيلاء ويجعل منها علاقة ايجارية على اطلاقها فى مفهوم قواعد الايجار الواردة فى القانون المدنى — ومعنى ذلك أنه فيما خلا أحكام الباب الاول المتعلقة بايجار الإماكن يتعين عدم تطبيق قواعد الايجار الواردة فى القانون المدنى .

المحكمة

ملاحظة : نذكر فى هذا الحكم وقائع الدعوى نظرا لاهميتها فى احاطة القارئ بفحوى الحكم .

أولا — وقائع الدعوى :

وحيث أن الوقائع — على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر

أوراق الطعن ــ تتحصل في أن المطعون ضدها أقامت الدعوى رقم ١١٤ لسنة ١٩٧٦ مدني كلي بورسعيد على الطاعنة وآخر يطلب الحكم بالزامها برد المحل المبين بالصحيفة ومحضر التسليم المؤرخ ١٩/ ١/ سنة ١٩٧١ بالحالة التي كان عليها في تاريخ استلامه ، وقالت بيانا لذلك ، انه بتاريخ ١٩/ ١/ ١٩٧١ تسلمت الطاعنة منها ذلك المحل وما به من معدات ومواد تموينية ونص في محضر التسليم على أنها ترد المحل وما به من أشياء عند ازالة اثار العدوان أو بمجرد طلبها له ولذا أقامت الدعوى ، وبتاريخ ١٨/ ١٢/ ١٩٧٧ حكمت المحكمة باحالة الدعوى الى التحقيق الاثبات ونفي ما تدون بمنطوق الحكم وبعد ان سمعت أقوال شهود الطرفين حكمت بتاريخ ١٩/ ١١/ ١٩٧٨ بالزام الطاعنة برد المخزن المبين بأصل صحيفة الدعوى ومحضر التسليم المؤرخ ١٩/ ١/ سنة ١٩٧١ بالحالة التي كان عليها في تاريخ التسليم . استأنفت الطاعنة هذا الحكم بالاستئناف رقم ٢٢٣ لسنة ١٩ ق الاسماعيلية (مأمورية بور سعيد) وبتاريخ ١٢/ ١/ ١٩٨٠ حكمت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف . طعنت الطاعنة في هذا الحكم بطريق النقض ، وقدمت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم ، واذ عرض الطعن على المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها .

ثانيا : الحكم :

وحيث ان مما تنعاه الطاعنة في السبب الاول من أسباب الطعن على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون وتأويله وفي بيان ذلك تقول انه صدر قرار من وزير التموين رقم ٢٢٥ لسنة ١٩٧٨ بالاستيلاء

على المحل موضوع النزاع لصالحها واذ ذهب الحكم المطعون فيه الى أن قرار الاستيلاء يعتبر عقد ايجار وأجرى المفاضلة بينه وبين عقد الايجار السابق صدوره للمطعون ضدها عن ذات العين وقام بتفضيل عقد ايجار هذه الاخيرة باعتبارها كانت تضع اليد على العين قبل الطاعنة بدون غش فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون ذلك ان قرار الاستيلاء قرار ادارى صادر بارادة منفردة لا يتوقف على ايجاب وقبول وانما تراعى فيه ظروف معينة ومصالح عامة تستلزم اصداره للحكمة التى تغياها المشرع وباجراءات محددة بعد موافقة اللجنة العليا للتموين بالاضافة الى أنه ينفذ جبرا ومن يعترض تنفيذه يتعرض للمسائلة الجنائية على النحو الذى بينه المرسوم بقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٤٥ .

وحيث ان هذا النعى فى محله ذلك أن النص فى المادة السادسة الواردة فى الباب الاول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بخصوص ايجار الاماكن على أنه "يعد فى حكم المستأجر فى تطبيق أحكام هذا الباب مالك العقار المنزوع ملكيته بالنسبة الى مايشغله من هذا العقار ، وتعتبر الاماكن الصادر فى شأنها قرارات استيلاء لشغلها مؤجرة الى الجهات التى تم الاستيلاء لصالحها " يدل على أن المشرع لم يقصد أن يغير من طبيعة العلاقة المترتبة على هذا الاستيلاء ويجعل منها علاقة ايجارية على اطلاقها فى مفهوم قواعد الايجار الوارد فى القانون المدنى على الرغم من انعدام رضا أحد طرفيها بقيامها بما مؤداه أنه فيما خلا أحكام الباب المذكور المتعلقة بايجار الاماكن يتعين عدم تطبيق قواعد الايجار الواردة فى القانون المدنى . لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وأقام قضاءه على قوله " انه

بغرض صدور ذلك القرار (قرار الاستيلاء) ... فان مفاد المادة السادسة من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧١ فقرة ثانية والمادة الثالثة من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فقرة ثانية أيضا بخصوص الاماكن الصادر في شأنها قرارات بالاستيلاء عليها — فان هذه المادة وان كانت ترتب عقد ايجار الجهة الصادر لصالحها القرار على العين المستولى عليها الا أنها لا ترتب بالقطع فسخ عقد ايجار آخر عن ذات العين — وبالتالى فانه يترتب أثرا لذلك — ان يكون عقد ايجار عن ذات العين الواحدة — مما ينطبق عليه أحكام المادة ٥٧٣ من القانون المدنى — أى أن هناك تعدد لمستأجرين لعين واحدة وبالتالى يفضل من يضع يده على العين سابقا على غيره بدون غش .. " بما مفاده أنه قد أسس قضاءه على اجراء المفاضلة بين عقد الايجار الصادر للمطعون ضدها والعلاقة المترتبة على قرار الاستيلاء الصادر لصالح الطاعنة بغرض صدوره على أساس قواعد القانون المدنى فيكون قد أخطأ فى تطبيق القانون اذ كان يتعين عليه بعد أن يتحقق من صدوره على القرار ان يقضى على مقتضى اثاره بما يتعين معه نقض الحكم دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن .

(الطعن رقم ٥٦٩ لسنة ٥٠ ق — جلسة ١٩/ ٣/ ١٩٨٤)

القاعـــدة (٢١)

المبدأ (٢٦) أحكام الباب الأول من قانون ايجار الأماكـــن تسرى على الأماكن المستولى عليها فى الحدود التى لا تتعـــارض فيها هذه الأحكام مع أحكام القوانين المنظمه للأستيلاء ٠

المبدأ (٢٧) أجرة الأماكن المستولى عليها تخضع للأســس المحدده لمقابل الأنتفاع فى قوانين الأستيلاء دون قواعد تحديـــد الأجرة فى قوانين الايجار الأستثنائيه ٠

الحكـــــم

— " وان نصت المادة ٧ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أن الاماكن الصادر فى شأنها قرارات استيلاء تعتبر فيمـــــا يتعلق بتطبيق أحكام هذا القانون مؤجرة الى الجهات التى تـــم الاستيلاء لصالحها ، الا أن القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٤٧ الـــذى خول لوزير التربية والتعليم سلطة اصدار قرارات استيلاء على الاماكن اللازمة لشئون وزارته والذى استمر العمل به بالمرسوم الصادر فـــى ١٩٤٨/٧/١١ ، قد نص فى مادته الاولى على ان تتبع فـــــــى تقدير التعويض عن الاماكن المستولى عليها الاحكام المنصوص عليهـــا فى المرسوم بقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٤٥ الخاص بشئون التمويـــن ، واذ وضع هذا المرسوم الاخير قواعد خاصة لتقدير التعويض عـــــن الانتفاع بالاشياء المستولى عليها على أساس فائدة رأسمال المـــال

المستثمر ووفقا للسعر العادى الجارى بالسوق فى تاريخ حصول الاستيلاء يضاف اليها مصروفات الاستهلاك والصيانة للمبانى أو للمنشآت ، وكانت تلك القواعد تغاير الاسس التى اتخذها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لتحديد أجرة الاماكن التى يسرى عليها ، فانه يتعين التزام القواعد المنصوص عليها فى المرسوم بقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٤٥ عند تقدير مقابل انتفاع الاماكن المستولى عليها واستبعاد ما ورد بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ من أحكام خاصة بتحديد الاجرة وما يرد عليها من زيادة أو خفض " .

(الطعن رقم ٥٥٧ لسنة ٣٥ ق — جلسة ١٩٧٠/٢/٢٦)

القاعدة (٢٢)

المبدأ (٢٨) الأستيلاء على الأماكن للمنفعة العامة يكون بقرار أدارى يصدر من الجهة المختصة ، وتختص محكمة القضاء الادارى بالنظر فى صحة ذلك الأمر من عدمه وبحث طلبات الألغاء التى تقدم بشأنه .

المبدأ (٢٩) اذا صدر أمر الأستيلاء صحيحا ووضعت الجهه الصادر لصالحها أمر الأستيلاء يدها على العقار ، يكون أمر الاستيلاء قد أستنفذ أغراضه وتصبح العلاقة بين الجهه المستوليه ومالك العقار علاقة تأجيرية تخضع للتشريعات الأستثنائيه

ويكون النظر فى المنازعات المتعلقة بها من أختصاص المحكمة المختصه طبقا لهذه التشريعات •

الحكم

مؤدى الفقرة الثانيه من المادة الثالثة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والمقابله للماده (٧) من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والمادة (٢/٦) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن قرار الأستيلاء الصادر من شخص معنوى عام يخوله القانون هذا الحق لأغراض تتعلق بالمصلحة العامة كاستيلاء وزارة التموين على المبانى والمنشآت اللازمة لاغراضها وكاستيلاء وزارة التربية والتعليم على الدور اللازمة للمدارس يقوم مقام عقد الايجار • ويكون الاستيلاء بأمر ادارى من الجهة المختصة والنظر فى صحة الامر وطلب الغائه لمخالفته للقانون هو من إختصاص القضاء الادارىْ شأن كل امر ادارى آخر • ولكن بعد صدور أمر الاستيلاء صحيحا ووضع اليد على العقار يكون أمر الاستيلاء قد استنفذ اغراضه • واصبحت العلاقة بعد ذلك بين الجهة المستولية ومالك العقار المستولى عليه علاقة تأجيرية تخضع للتشريعات الاستثنائية ويكون النظر فى المنازعات المتعلقة بها من اختصاص المحكمة المختصة طبقا لهذه التشريعات) •

(الطعن رقم ٤٣ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٨١/٥/١٣)

القاعـــدة (٢٢)

المبدأ (٢٨) أحكام الباب الأول من قانون ايجار الأماكـــن تسرى على الأماكن المستولى عليها فى الحدود التى لا تتعـــارض فيها هذه الأحكام مع أحكام القوانين المنظمه للأستيلاء .

المبدأ (٢٩) أجرة الأماكن المستولى عليها تخضع للأســس المحدده لمقابل الأنتفاع فى قوانين الاستيلاء دون قواعد تحديـــد الأجرة فى قوانين الايجار الأستثنائية .

الحكـــم

" وان نصت المادة السابعة من القانون رقم ١٢١ لســـنة ١٩٤٧ على الأن الأماكن الصادر فى شأنها قرارات أستيـــلاء ، تعتبر فيما يتعلق بتطبيق القانون موجوه الى الجهات التى تـــم الأستيلاء لصالحها ، الا أن القانون ٧٦ لسنة ١٩٤٧ الـــذى خول لوزير التربية والتعليم سلطة اصدار قرارات استيلاء على الاماكن اللازمة لشئون وزارته ، والذى استمر العمل به بالمرسوم الصـــادر فى ١١/٧/١٩٤٨ قد نص فى مادته الأولى على أن تتبع فـــى تقدير التعويض عن الأماكن المستولى عليها الأحكام المنصوص عليهـــا فى المرسوم بقانون ٩٥ لسنة ١٩٤٥ الخاص بشئون التموين . واذ وضع هذا المرسوم الاخير قواعد خاصة لتقدير التعويض عن الانتفـــاع

بالاشياء المستولى عليها على أساس فائدة رأس المال المستثمر وفقا للسعر العادى الجارى فى السوق فى تاريخ حصول الاستيلاء مضافا اليها مصروفات الاستهلاك والصيانة للمبانى أو المنشآت ، وكانت تلك القواعد تغاير الاسس التى اتخذها القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لتحديد أجرة الأماكن التى يسرى عليها ، فانه يتعين — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — التزام القواعد المنصوص عليها فى المرسوم بقانون ٩٥ لسنة ١٩٤٥ عند تقدير مقابل انتفاع الأماكن المستولى عليها واستبعاد ما ورد بالقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وما طرأ عليه من تعديل بالقانون ١٦٨ لسنة ١٩٦١ من أحكام خاصة بتحديد الاجرة وما يرد عليها من زيادة أو خفض) .

(حكم النقض الصادر بتاريخ ١٩٧٥/٦/٩ — مجموعة أحكام النقض المكتب الفنى — س ٢٦ ص ١١٧٠) .

— (فى نفس المعنى — الطعن رقم ٥١٢ لسنة ٤٢ ق — جلسة ١٩٨٠/٣/١٩) .

الباب الخامس
الإيجارات التي لا تنطبق عليها قوانين إيجار الأماكن

الفصل الأول
ايجار الأراضي الفضاء

العبرة بحقيقة العين المؤجره

القاعـــدة (٢٣)

المبدأ (٣٠) العبرة باعتبار العين المؤجرة أرض فضاء هــي بحقيقتها المستفادة من عبارات العقد ولا يقدح في ذلك أن تكــون خاضعة للضريبة على العقارات المبنية •

الحكـــــم

وحيث ان حاصل النعي بباقي الاسباب على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والفساد في الاستدلال والقصور والاخلال بحـــــق الدفاع ..

وفي بيان ذلك يقول الطاعن أن الحكم أقام قضاءه على سند من أن العين المؤجرة وقد وصفت في العقد بانها أرض فضاء مســـورة بداخلها حجرة غير مسقوفة فان الوصف الغالب عليها أنها أرض فضاء وهو ما يتفق والغرض من تأجيرها لتشوين مواد البناء وبذلك تخـرج من نطاق تطبيق أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وانه لا يغـير من هذا التقدير التعبير عنها ...

في باقي بنود العقد وفي سجلات مصلحة الاموال المقررة بمايفيد أنها محل وليست أرض فضاء وهو منه استدلال فاسد يتجافى مـــــع

ما تؤدى اليه عبارات العقد مجتمعة وما أثبت بهذه السجلات من أن محل الاجارة عبارة عن مخزن لتشوين مواد بناء والاتجار فيها وما وصفته به المطعون ضدها فى التحقيقات الادارية من أنه مخزن ثم ان الاسباب التى أوردها فى هذا الخصوص جاءت مرسلة مجهلة بالاضافة الى أنه لم يشر الى طلبه الاحتياطى بندب خبير لبيان حالة العين المؤجرة على الطبيعة عند تأجيرها • هذا الى أن الأراضى المستغلة أو المستعملة تعتبر فى حكم العقارات المبنية طبقا للقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ وان الاراضى المستثناه من الخضوع لاحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هى الأراضى الفضاء البحته الامر الغير المنطبق على عين النزاع لاشتمالها على مبنى تناولته الاجارة • وحيث أن هذا النعى مردود • ذلك أنه لما كانت المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قد استثنت صراحة الأرض الفضاء من تطبيق أحكامه ، وكانت العبرة فى تعرف نوع العين المؤجرة هى بما تضمنه عقد الايجار من بيان لها ، وكان الثابت من عقد الايجار موضوع النزاع أن العين المؤجرة للطاعن هى أرض فضاء مسورة تبلغ مساحتها ٦٣٠ مترا مربعا مقام بداخلها حجرة غير مسقوفة •• وكانت محكمة الموضوع قد استدلت من هذا الوصف على أن العين المؤجرة هى فى حقيقتها أرض فضاء وأن وجود حجرة غير مسقوفة بداخلها لا يغير من طبيعتها هذه كما لا يغير منها ما عبرت به بعض نصوص العقد عنها بعبارة " المحل المؤجر " وما وصفت به فى سجلات مصلحة الاموال المقررة من أنها مخزن لتشوين مواد البناء وهو منها استدلال سائغ يتفق مع طبيعة العين المؤجرة حسب الوصف المعطى لها فى العقد والذى لم ينازع

الطاعن فى مطابقته للواقع وان نازع فى التكييـــف ٠٠

لما كان ذلك ، وكانت العبرة فى تحديد طبيعة محل العقد هــو بحقيقته المستفادة من عبارات العقد وليس بما يرد على لســـــان المتعاقدين من أوصاف له بما لا مجال معه للالتزام بما عبرت بـــــه المطعون ضدها عن عين النزاع فى التحقيقات الادارية من أنه مخـــزن طالما خالف هذا الوصف المطلق غير المقصود لذاته الحقيقة الثابتـــة بالعقـــد ٠

وكان ما أوردته المحكمة من أسباب فى هذا الخصوص تكفى لحمـــل النتيجة التى خلصت اليها فانه لا عليها اذا لم تستجب لطلب نـــدب خبير لبيان حالة العين المؤجرة عند تأجيرها ٠٠

لما كان ما تقدم ، وكان ما أورده القانون رقم ٥٦ لســـنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية من اعتبار الأراضى الفضـــاء المستغلة أو المستعملة فى حكم العقارات المبنية انما هو قاصر طبقـــا لصريح نص المادة الاولى منه على نطاق تطبيق أحكامه فلا يسرى هـــذا الحكم الاعتبارى فى مجال العمل بالقوانين الاخرى ومنها قانون ايجـــار الاماكن فان النعى بكافة وجوهه يكون على غير أساس ٠٠٠٠

ولما تقدم يتعين رفـض الطعـــن ٠

(الطعن رقم ٧٤٤ لسنة ٤١ ق — جلسة ١٩٨٠/٢/٢٠)

— العبرة بوصف العين فى عقد الايجار بأنها أرض فضاء

القاعـدة (٢٤)

المبدأ (٣١) العبرة فى عدم خضوع ايجار العين لقوانين ايجار الأماكن هى بوصفها فى عقد الايجار بأنها أرض فضاء بشـرط أن يكون ذلك الوصف حقيقيا أنصرفت اليه ارادة المتعاقدين .

المبدأ (٣٢) يخضع عقد ايجار الأرض الفضاء للقواعـد العامة فى الايجار دون قوانين ايجار الأماكن ولا يغير من ذلـك أن تكون الأرض مسوره أو عليها مبان لم تكن محل أعتبار فى التعاقد .

المحكمـة

وحيث ان هذا النعى مردود ، ذلك أنه لما كانت المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن ايجار الأماكن والمقابلة لذات المادة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد أستثنت صراحـة الأرض الفضاء من تطبيق أحكامه ، وكان الضابط فى تعيين القانون الواجـب التطبيق فى طلب الاخلاء مرده فى الأصل الى وصف العين المؤجرة فى عقد الايجار ، فان ورد العقد على أرض فضاء فان الدعوى بالاخـلاء تخضع للقواعد العامة فى القانون المدنى ، بصرف النظر عما اذا كـان يوجد بتلك الأرض مبان وقت ابرام العقد ، شريطة أن يكون مـا ورد بعقد الايجار فى هذا الشأن حقيقيا انصرفت اليه ارادة العاقدين .

ولما كان البين من الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه أنه بعد أن تناول ما قدم في الدعوى من مستندات أورد بقوله " ... متى كان ذلك وكان الثابت من عقد الايجار المؤرخ ٣١ مايو سنة ١٩٦٩ أن المدعي بصفته — المطعون عليها — أجر أرضا فضاء مسورة عليها بعض المباني السالف ذكرها للمدعي عليهما — الطاعنين — وذلك لاستعمالها كمقهى صيفي ومن ثم لم تكن المباني هي محل العقد ولكن انبسط العقد على الأرض الفضاء فقط ولا يغير من طبيعة الأرض كونها مسورة وعليها بعض الحجرات ومن ثم يخرج النزاع الخاص بالعلاقة بين المؤجر والمستأجرين عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائي وتحكمه القواعد العامة في عقد الايجار اذ أن محل العقد هنا أرض فضاء .. " لما كان ذلك وكان البين من عقد الايجار والمستندات المقدمة أن موضوعه أرضا فضاء تبلغ مساحتها ١٢١٨ مترا مربعا لاستعمالها مقهى صيفي ، ولا تشغل المباني منها سوى مساحة ١٢٠,٢٧ مترا مربعا فقط ، وكان العاقدان قد تعهدا في ملحق العقد بالمحافظة على المباني التي تسلماها حتى نهاية العقد ، سواء كان الانهاء وفقا للتعاقد أم حال بيع المؤجر الأرض المؤجرة ، مما يدل على أن التعاقد انصب على أرض فضاء ، وأن كون الأرض مسورة أو مقام عليها بعض المباني أمر لم يكن محل اعتبار ولا يغير من طبيعة محل العقد باعتباره أرضا فضاء ، فان الحكم المطعون فيه متى قرر أن عقد الايجار المشار اليه يخضع لقواعد القانون العام ولا تسري عليه أحكام التشريع الاستثنائي ، يكون قد طبق القانون تطبيقا صحيحا ولا مخالفة فيه لظاهر نصوص العقد ولا لمدلوله ، ويكون النعي

عليـه بالخطأ فى تطبيـق القانون على غير أســاس ٠

(الطعن رقم ٢١٩ لسنة ٤٣ ق ــ جلسة ١٩٧٦/١٢/٢٩)

القاعـدة (٢٥)

المبدأ (٣٣) العبرة فى التعرف على حقيقة العيـن المؤجرة وما اذا كانت أرض فضاء من عدمه هى بما تضمنه عقد الايجـار من بيان لها طالما جاء مطابقا لحقيقة الواقع ٠

الحكـم

لقد أستثنت المادة الأولى من كل من القانون ٥٢ لسـنة ١٩٦٩ والقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ صراحة الأرض الفضاء من تطبيق أحكامهما ، والعبرة فى تعرف نوع العين المؤجرة هى بما تضمنه عقد الايجار مـن بيان لها طالما جاء مطابقا لحقيقة الواقع ، واذا كانت عين النزاع قـد وصفت فى العقد بأنها أرض فضاء ، وكان لا يغير من هذه الطبيعـة أن تكون مسوره كما لا يغير منها أعداد مظله من البوص والخشب فـى جزء من الأرض المؤجره لتستظل بها السيارات تحقيقا للغرض وكـان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر فان النعى يكون على غـير أســاس ٠

(الطعن رقم ٧١ لسنة ٤٩ ق ــ جلسة ١٩٨٠/٣/١٢ ،
الطعن رقم ١٩٥٢ لسنة ٤٨ ق ــ جلسة ١٩٨٠/٥/٢٤)

القاعدة (٢٦)

المبدأ (٣٤) الغرض من أستئجار الارض الفضاء ليس من شأنه خضوعها لاحكام قوانين الايجار بدلا من القواعد العامة .

الحكم

لا يغير من طبيعة أن العين المؤجرة أرض فضاء تخضع للقواعد العامة فى الأيجار ان أستئجارها كان القصد منه استعمالها ورشة لأصلاح العربات .

(الطعن رقم ١٤٦٥ لسنة ٢٨ ق ـ جلسة ١٩٧٧/٥/٢٥)

القاعدة (٢٧)

المبدأ (٣٥) اذا كان إستئجار الأرض الفضاء هو الاساس الذى أنعقد بسببه الايجار وكانت المبانى الملحقة بالارض هى من لوازم الانتفاع بها فان القواعد العامة للايجار هى التى تسرى دون قوانين ايجار الأماكن .

الحكم

وحيث ان هذا النعى غير سديد ذلك أنه يبين من الحكم المطعون فيه الذى أيد الحكم الابتدائى لأسبابه أنه أقام قضاءه بعدم انطباق أحكام القانون رقم ١٢١ سنة ١٩٤٧ على قوله " ان الثابت

من عقد الايجار أنه عن قطعة أرض فضاء بأكملها ودكان بقصـــــــد استعمالها جراجا ، وقد أعتبر الدكان والأرض وحدة واحدة غير قابلـة للتجزئة ، وأنه لما كان الثابت أن القصد هو اقامة جراج علـــى الأرض بمعنى أن استئجار الأرض الفضاء كان هو الأساس الذى أنعقد بســببه الايجار ، وما الدكان الا من توابعها بدليل اعتراف المستأنفـــــين (الطاعنين) باقامتهما للجراج ولوازمه على الأرض بعد استئجارها وأنه لا يقبل دفاع المستأنفين القائل بأن الأرض الفضاء هى من لوازم الانتفاع بالدكان بل العكس هو الصحيح " وهذا استخلاص سائغ له أصـــل ثابت فى عقد الايجار ويدخل فى السلطة التقديرية لمحكمة الموضـــوع ، لما كان ذلك ، وكانت المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ سنة ١٩٤٧ المقابلة للمادة الأولى من القانون رقم ٥ سنة ١٩٦٩ قد استثنت صراحة الأرض الفضاء من تطبيق أحكامه فان الحكم المطعون فيه اذ انتهى الى تطبيق القواعد العامة فى القانون المدنى يكون قد صادف صحيـــــح القانون • ولما كان طلب اخلاء العين المؤجرة استنادا الى انتهاء عقد الايجار لا يشكل تعرضا للمستأجر بل هو استعمال من المؤجر لحقـــه الذى خوله له القانون فان النعى على الحكم بهذا السبب يكون علـــى غير أســـاس •

(الطعن رقم ٤٧٤ لسنة ٤٠ ق — جلسة ١٩٧٥/٣/١٢)

— العبرة فى طبيعة العين بوقت التعاقد عليها ولا عبرة بما يطـــرأ عليها بعد التعاقد أو بالغرض الذى استأجرت من أجله •

القاعـدة (٢٨)

المبدأ (٣٦) الغرض من استئجار الارض الفضاء ليس من شأنه خضوعها لأحكام قوانين الايجار بدلا من خضوعها للقواعد العامة للايجـــار .

الحكـــم

لا يغير من طبيعة أن العين المؤجرة أرض فضاء تخضع للقواعـــد العامة فى الايجار ان استئجارها كان القصد منه أستعمالها ورشـــة لأصلاح العربات .

(الطعن رقم ١٤٦٥ لسنة ٢٨ ق ـ جلسة ١٩٧٧/٥/٢٥)

القاعدة (٢٩)

المبدأ (٣٧) اذا كان العقد واردا على أرض فضـــاء ، وصرح المؤجر للمستأجر باقامة بناء عليها يصبح ملكا للمؤجر ، بـــدون زيادة فى الايجار مقابل أقامة المبنى لا تسرى قوانين الايجار عليه .

الحكـــم

متى كان الثابت من نصوص عقد الايجار أن العين المؤجرة هـــى أرض فضاء أجرت لمدة ثلاثين سنة مع الترخيص للمستأجر فى أن يقـــيم عليها مصنعا على أن تؤل ملكية مبانيه ومنشآته وآلاته الى المؤجر عنـــد فسخ عقد الايجار أو انتهاء مدته ، فان انشاء هذا المصنع لا يغـــير .

من موضوع عقد الايجار — على أعتبار أنه أرض فضاء — اذ لا عبرة في هذا الخصوص بالغرض الذى أستوجرت من أجله الأرض الفضاء ، ولا بما يقيمه عليها المستأجر من منشآت تحقيقا لهذا الغرض ، ما دام أن الأجرة المتفق عليها في العقد تستحق سواء أقام عليها المستأجر هذه المباني أم لم يقيمها مما يدل على أن المنشآت لم تكن هي محل العقد .

(الطعن رقم ٣٥١ لسنة ٤٠ ق — جلسة ١٩٧٤/١٢/١٨)

القاعدة (٣٠)

المبدأ (٣٨) أتفاق المستأجر مع المؤجر على أقامة منشآت في الأرض الفضاء المؤجرة له على أن تكون تلك المنشآت من وقت انشائها ملكا للمؤجر ليس من شأنه تغير حقيقة العقد من حيث كونه واردا على أرض فضاء .

الحكم

متى كان الثابت من نصوص عقد الايجار أن العين المؤجرة هي أرض فضاء أجرت لمدة معينة مع الترخيص للمستأجر في أن يقيم عليها دارا للسينما تصبح مبانيها مملوكة للمؤجر بمجرد انشائها ، فان انشاء هذه المباني لا يغير من موضوع عقد الايجار ، على أعتبار أنه أرض فضاء ، اذ لا عبرة في هذا الخصوص بالغرض الذى استأجرت من أجله الأرض الفضاء ولا بما يقيمه عليها المستأجر من منشآت تحقيقا لهذا

الغرض • أما الاتفاق على أن يكون ما يقام عليها من مبان ملكا للمؤجر من وقت انشائها فلا تأثير له على حقيقة العقد من حيث كونه واردا منذ البداية على أرض فضاء ما دام أن الأجرة المتفق عليها فى العقد تستحق سواء أقام عليها المستأجر هذه المبانى أم لم يقمها مما يدل على أن المبانى لم تكن هى محل العقد •

(الطعن رقم ٣٩٨ لسنة ٢١ ق — جلسة ١٩٥٣/١٠/٢٩)

القاعدة (٣١)

المبدأ (٣٩) اذا كان العقد وارد على أرض فضاء وأقام عليها المستأجر بناء على مسئوليته وطالبه المؤجر بزيادة الأجرة بالنسبة التى يحددها القانون ورفض المستأجر فان ذلك لا يغير من طبيعة العقد •

الحكم

متى كان الثابت من عقد الايجار أن موضوعه هو أرض فضاء فلا يغير من طبيعته أن يكون المستأجر قد أقام بها على مسئوليته مبنى أو أن يكون المؤجر قد طالب المستأجر بزيادة الاجرة بالنسبة التى يجيزها قانون ايجار المساكن خصوصا اذا كان المستأجر لم يقبلها مما يدل على أن تغييرا فى طبيعة موضوع العقد كما أتفق عليه عند التأجير لم يحصل التراضى عليه •

(الطعن رقم ٢٨ لسنة ٢١ ق جلسة ١٩٥٣/٦/٨)

القاعدة (٣٢)

المبدأ (٤٠) تعديل عقد ايجار الأرض الفضاء بزيادة الايجار بسبب المباني التي أقامها المستأجر في الأرض دون أن يذكر في أي نص من نصوص العقد أن الأيجار الجديد يشمل الأرض وما عليها من مباني لا يغير من كون العقد وارد على أرض فضاء .

الحكم

... لما كانت المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ نصت على أنه يسرى على الاماكن وأجزاء الأماكن المؤجرة للسكن أو لغير ذلك من الأغراض وأستثنت صراحة الأراضى الفضاء ، وكان الثابت من عقد الايجار أن العين المؤجرة من الطاعنه الى المطعون عليه هى أرض فضاء وكانت أقامة المستأجر منشآت على هذه الأرض لأمكان الانتفاع بها لا يغير من وصف العين المؤجرة بأنها أرض فضاء ولا يسرى عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وكان لا يغير من هذا النظر تعديل مبلغ الايجار في العقد وارفاق رسم به موضح فيه معالم النادى الذى أقامه المستأجر لأن كل ذلك لا يدل على أن عقد الايجار الجديد تناول تأجير مبنى النادى أسوة بالأرض التى أقيم عليها متى كان لم يذكر فى أى نص من نصوص العقد أن الايجار الجديد يشمل الأرض وما عليها من مبان — لما كان ذلك فان الحكم المطعون فيه اذ قضى برفض طلب الاخلاء تأسيسا على أن العين المؤجرة هى من الاماكن التى

يسرى عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يكون قد خالف القانون •

(الطعن رقم ٣٤٣ لسنة ٢٠ ق — جلسة ١٩٥٣/٢/٥)

القاعدة (٣٣)

المبدأ (٤١) العقد الوارد على أرض فضاء لا يغير من طبيعته أقامة المستأجر بناء فى تاريخ سابق على أبرامه متى كان الايجار مقصورا على الأرض الفضاء دون المبانى •

الحكم

لما كانت المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قد أستثنت صراحة الارض الفضاء من تطبيق أحكامه ، وكان الثابت من عقد الايجار أن العين المؤجرة هى أرض فضاء ، فانه لا يسرى عليها أحكام القانون المشار اليه بل يكون النزاع القائم فى شأنها خاضعا لأحكام القانون العام ، ولا يغير من ذلك أن يكون المستأجر فى سبيل الانتفاع بها قد أقام عليها منشآت ولو كان ذلك فى تاريخ سابق لعقد الايجار متى كان الايجار مقصورا على الأرض الفضاء دون المبانى المملوكة للمستأجر •

(الطعن رقم ٧١ لسنة ٢٢ ق جلسة ١٩٥٥/٥/٢٢)

القاعـــدة (٣٤)

المبدأ (٤٢) قوة الأمر المقضى كما ترد على منطوق الحكم ترد أيضا على ما يكون من أسبابه مرتبطا ارتباطا وثيقا بهذا المنطـــوق بحيث لا تقوم له قائمة بدونه •

المبدأ (٤٣) حكم المحكمة الجزئية بعدم الاختصاص والاحالة الى المحكمة الابتدائية على أساس أن العين المؤجرة وهى أرض فضاء مسورة تعد من الاماكن الخاضعة لاحكام القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولا ينفسخ عقد ايجارها الا لاحد الاسباب التى ينص عليها هـــذا القانون — عدم استئناف هذا الحكم وتركه حتى أصبح نهائيا — يجعل عين النزاع تخضع لقانون الايجارات ذلك لان قوة الامــــر المقضى تعلو على اعتبارات النظام العام •

المحكمـــة

وحيث أن الطعن أقيم على سببين تنعى الطاعنة بهما علـــى الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه والفســـاد فى الاستدلال وفى بيان ذلك تقول أن الحكم التزم فى قضائه بحكـم المحكمة الجزئية الذى قضى بعدم اختصاصها نوعيا بنظر الدعـــوى واحالتها الى المحكمة الابتدائية على سند من أن العين المؤجـــرة من الاماكن التى تخضع لاحكام قانـــون ايجار الاماكن بقولـــــه ان الحكم أصبح نهائيا لعدم استئنافه فتكون له قوة الامر المقضى فــــلا يجوز الاخـــلاء الا لسـبب من الاســـباب التى نص عليها هـــــذا القانون فى حين أن الحكم الجزئى من الاحكام الصادرة قبل الفصل فى

الموضوع والتى لا يجوز الطعن فيها الا بعد صدور الحكم المنهى للخصومة كلها عملا بالمادة ٢١٢ من قانون المرافعات فيكون الحكم المطعون فيه قد أخطأ فى تطبيق القانون ، هذا الى أن عقد الايجار موضوع النزاع قد انصب على أرض فضاء ، ووضعها بأنها مسورة لا يغير من طبيعتها ، يؤيد ذلك أن المطعون ضده التزم باخلاء العين عند استصدار ترخيص بالبناء وقد تم الحصول عليه فمن ثم فان الدعوى تخضع لقواعد القانون العام ، ويجوز انهاء العقد اعمالا للمادة ٥٦٣ من القانون المدنى ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه يكون قد خالف القانون وعابه الفساد فى الاستدلال .

وحيث أن النعى غير سديد ، ذلك أنه لما كانت قوة الامر المقضى وعلى ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة — كما ترد على منطوق الحكم ترد أيضا على ما يكون من أسبابه مرتبطا ارتباطا وثيقا بهذا المنطوق بحيث لا تقوم له قائمة بدونه ، وكانت المحكمة الجزئية قد أسست قضاءها بعدم الاختصاص والاحالة الى المحكمة الابتدائية على أن العين المؤجرة مسورة وتعتبر من الاماكن الخاضعة لاحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولا ينفسخ عقد ايجارها الا لأحد الاسباب التى نص عليها هذا القانون ، وكانت المادة ٢١٢ من قانون المرافعات لا تجيز الطعن فى الاحكام التى تصدر أثناء سير الدعوى ولا تنتهى بها الخصومة الا بعد صدور الحكم المنهى للخصومة كلها وذلك فيما عدا الاحكام التى حددتها على سبيل الحصر وهى الاحكام الوقتية والمستعجلة والصادرة بوقف الدعوى والاحكام التى تصدر فى شق من الموضوع متى كانت قابلة للتنفيذ الجبرى ، وكان الحكم الصادر بعدم اختصاص المحكمة الجزئية

نوعيا هو حكم منهى للخصومة كلها فيما فصل فيه وحسمه بصدد عدم الاختصاص ، ولن يعقبه حكم آخر فى موضوعها من المحكمة التى أصدرته ، فيجوز الطعن فيه على استقلال عن طريق استئنافه فى حينه وهو ما لم يحصل ، فان قوة الامر المقضى التى حازها هذا الحكم لا تقتصر على ماقضى به فى منطوقه من عدم اختصاص المحكمة الجزئية والاحالة الى المحكمة الابتدائية ، بل تلحق أيضا ما ورد بأسبابه من وصف العين المؤجرة بأنها من الاماكن الخاضعة لقانون ايجار الاماكن ولا يجوز فسخ عقد ايجارها الا لسبب من أسباب الاخلاء المنصوص عليها فى هذا القانون ، لان هذه التقريرات هى التى انبنى عليها المنطوق ولا يقوم الا بها ، ومقتضى ذلك أن تتقيد المحكمة المحال اليها الدعوى بذلك الوصف ولو كان قد بنى على قاعدة غير صحيحة فى القانون — لان قوة الامر المقضى تعلو على اعتبارات النظام العام ، فيمتنع عليها كما يمتنع على الخصوم الجدل فيه من جديد ، واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وأخذ بأسباب الحكم الجزئى الحائز لقوة الأمر المقضى فانه يكون قد أعمل صحيح حكم القانون ، ويكون النعى بأن عين النزاع هى أرض فضاء يخضع فسخ عقد ايجارها للقواعد العامة — أيا كان وجه الرأى فيه — غير منتج ، ومن ثم فان النعى على الحكم المطعون فيه بمخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه والفساد فى الاستدلال يكون غير مقبول .

ولما تقدم يتعين رفض الطعن .

(الطعن رقم ٢٤٤ لسنة ٤٩ ق — جلسة ٨/ ٣/ ١٩٨٤) .

القاعـــدة (٣٥)

المبدأ (٤٤) التغيير فى استعمال الأرض الفضاء المؤجرة ماديا ومعنويا لا يترتب عليه الحكم بالاخلاء طالما لم يترتب على ذلك التغيير ضرر بالمؤجـــر .

الحكـــم .

وحيث أن الوقائع ـ على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائـــر الاوراق ـ تتحصل فى أن المطعون ضده أقام الدعوى رقم ٥٥١٨ سـنة ١٩٧٩ مدنى كلى جنوب القاهرة ضد الطاعن للحكم بفسخ عقد الايجـار المؤرخ ١٩٧٢/٢/١ واخلاء العين المبينة بالصحيفة ، وقال فـــى شرحها أنه أجر للطاعن عين النزاع وهى عبارة عن أرض فضاء لاستعمالها مخزنا للحديد والخردة ، الا أنه خالف شروط العقد وغير من استعمالها فأقام الدعوى ، ندبت المحكمة خبيرا ، وبعد أن قدم تقريره حكمـــت بتاريخ ١٩٨٠/١١/١٨ بفسخ عقد الايجار والاخلاء . استأنـــف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم ٥٠٧٥ سنة ٩٧ ق القاهـــرة ، وبتاريخ ١٩٨٢/١/١٨ قضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنـــف ـ طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض ، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقض الحكم المطعون فيه ، واذ عرض الطعن على هـــذه المحكمة فى غرفة مشورة ، حددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابـــة رأيها .

وحيث ان مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه ، القصور فـى

التسبيب ومخالفة القانون ، وفى بيان ذلك يقول ان الحكم قضى بفسخ عقد الايجار واخلاء العين المؤجرة تأسيسا على مجرد حصول البناء فيها وتغيير الغرض من استعمالها ، فى حين أنه تمسك بانتفاء الاضرار بالعين المؤجرة وبالمؤجر ، وهو دفاع جوهرى ، يتغير به وجه الرأى فى الدعوى ، مما يعيبه بالقصور فى التسبيب ومخالفة القانون •

وحيث أن النعى سديد ، ذلك أن النعى فى المادتين ٥٧٩ و ٥٨٠ من القانون المدنى على التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة على النحو المتفق عليه ، والا يحدث بها تغييرا بدون أذن المؤجر ، يدل على أن المستأجر يلتزم باستعمال العين المؤجرة فى الغرض الذى أجرت من أجله ، فان تحدد هذا الاستعمال فى العقد وجب على المستأجر أن يقتصر عليه ، والا يعمد الى تغييره الا بعد حصوله على اذن من المؤجر ، كذلك يمتنع على المستأجر اجراء أى تغيير مادى بالعين المؤجرة كالهدم والبناء الا باذن المؤجر ، الا أنه يستثنى من ذلك حالة التغيير بنوعيه المادى والمعنوى التى لا يترتب عليها ضرر للمؤجر ، فانتفى عندئذ حكمة التقييد ويصبح التغيير جائزا • ولا يغير من ذلك أن يتضمن عقد الايجار حظرا صريحا للتغيير بكافة صوره ، لان تمسك المؤجر بهذا النص المانع رغم ثبوت انتفاء الضرر ، جعله متعسفا فى استعمال حقه فى طلب الفسخ تطبيقا لحكم الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون المدنى التى تنص على أن " يكون استعمال الحق غير مشروع فى الأحوال الآتية : ١ — اذا لم يقصد به سوى الاضرار بالغير • واذ انتهى الحكم المطعون فيه الى أن التغيير المادى والمعنوى ثابت من تقرير الخبير لان الطاعن أقام حجرتين

بالعين المؤجرة بغير اذن من المطعون ضده ، واستعمل احد اهمـــا كمحل لبيع الأدوات المنزلية والاخرى كمكتب مخالفا لما اتفق عليه فـــى العقد من استعمال العين المؤجرة كمخزن للحديد والخردة فانــــه يكون قد أسس قضاءه بالاخلاء على مجرد حصول التغيير المـــادى والمعنوى ، ولا يغير من ذلك ان يصف الخبير التغيير الحاصل بأنــه جوهرى اذ أن التغيير الجوهرى لا يكون بالضرورة ضارا بالمؤجـــر ، فيكون الحكـــم قد حجب نفسه عن بحث ما تمسك به الطاعن فى صحيفة الاستئناف من انتفاء الضرر فى الحالتين ، وهو دفاع جوهـــرى — ان صح — يتغير به وجه الرأى فى الدعوى ، مما يعيبه بالقصور فـــى التسبيب ومخالفة القانون بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن على أن يكون مع النقض الأحالـــة .

(الطعن رقم ١٧١٠ لسنة ٥٢ ق — جلسة ٢٨/٤/١٩٨٣)

القاعـدة (٣٦)

المبدأ (٤٥) ايجار الأرض الفضاء يخضع للقواعد العامـة للايجار ولا تخضع لقوانين الايجار الأستثنائية ولا يغير من ذلك ما اذا كانت الأرض مسورة من عدمه •

المبدأ (٤٦) عدم النص فى عقد ايجار الأرض الفضاء على حق كل طرف فى أعلان رغبته فى أنهاء العقد بعد انتهاء مدتـه لا يعـنى أن العقد يستمر بصفه مستمره ولا يعـنى أنه لا يجـوز للمؤجر انهائـه •

الحكـم

وحيث ان الطعن اقيم على اربعة اسباب ينعى الطاعنـون بالسبب الاول والشق الاول من السبب الرابع على الحكم المطعـون فيه مخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه والقصور فى التسبيب وفـى بيان ذلك يقولون ان عين النزاع ارض مسورة فتعتبر بذلك حـيزا مغلقا اى مكانا • فيخضع عقد ايجارها لقوانين ايجار الاماكـن • واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتبرها ارضا فضـاء يخضع عقد ايجارها للقواعد العامة فى القانون المدنى • ولم يـرد على دفاعهم فى هذا الشأن • فانه يكون قد خالف القانون واخطـأ فى تطبيقه فضلا عن قصوره فى التسبيب •

وحيث ان النعى غير سديد ، ذلك انه لما كانت المادة الاولى من كل من القوانين رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ورقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ نصت على أن احكامها تسرى على الاماكن واجزاء الاماكن المؤجره للسكنى أو لغير ذلك من الاغراض واستثنت صراحة الارض الفضاء ، وكان من المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان العبرة فى تعريف نوع العين المؤجرة هى بما تضمنه عقد ايجارها من بيان لها ، طالما جاء مطابقا لحقيقة الواقع فمتى وصفت العين فى العقد بانها ارض فضاء ، ولم يثبت ان هذا الوصف يخالف الحقيقة ، فان احكام قوانين ايجار الاماكن لا تسرى عليها ، ويخضع عقد ايجارها لاحكام القواعد العامة فى القانون المدنى ، ولا عبرة فى هذا الخصوص بالغرض من استئجارها ، ولا يغير من طبيعة الارض انها مسورة من البناء . لما كان ذلك ، وكان الثابت من عقد الايجار المؤرخ ١٩٦٥/٤/١ سند الدعوى المقدم من الطاعنين ان العين المؤجرة ارض فضاء محاطة بسور مساحتها ٢٠٠ متر ، بقصد استعمالها مصنعا ومسبك حروف ولوازم الطباعة ، وللمستأجر حق انشاء المبانى على هذه الارض للانتفاع بها فى الغرض الذى استأجرها من اجله ، مما يدل على ان عقد الايجار قد انصب على ارض فضاء ، واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه يكون قد اعمل صحيح القانون ولا يعيبه اى قصور ، ويكون النعى على غير أساس .

وحيث ان الطاعنين ينعون بالسبب الثانى والشق الثانى من

الوجه الرابع على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون وفى بيان ذلك يقولون ان الايجار قد انعقد لمدة عشر سنوات قابلة للتجديد من تلقاء نفسها ، وقد خلت عبارات العقد من النص على حق كل طرف فى اعلان رغبته فى انهاء العقد فيكون العقد قد امتد لمدة عشر سنوات اخرى من تلقاء نفسه بعد انتهاء المدة الاصلية للتعاقد وفقا لنصوصه ، وقد تمسكوا بهذا الدفاع الجوهرى امام محكمة الاستئناف ، بيد ان الحكم المطعون فيه التفت عنه ، وقضى بفسخ عقد الايجار على سند من ان المطعون ضده انذر موثهم قبل انتهاء مدة العقد المبرم رغبته فى تجديده ورتب على ذلك انتهاء العلاقة الايجارية ، فيكون قد خالف القانون ، بما يستوجب نقضه .

وحيث ان النعى مردود ذلك أنه لما كان من المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان لقاضى الموضوع السلطة التامة فى تفسير العقود واستظهار نية طرفيها ما دام قد اقام قضاءه على اسباب سائغة وطالما انه لم يخرج فى تفسيره للعقد عن المعنى الظاهر لعباراته ، وكان الثابت من البند " ثانيا " من عقد الايجار المؤرخ ١٩٦٥/٤/١ سند الدعوى ان الطرفين اتفقا على ان " مدة التأجير عشر سنوات من أول يوليو سنة ١٩٦٥ قابله للتجديد من تلقاء نفسها " وذهب الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه الى ان " المقرر وفق نص المادة ٥٩٨ من القانون المدنى ان عقد الايجار ينتهى بانتهاء المدة المحددة فى العقد ولما كان يبين من اطلاع المحكمة على عقد الايجار سالف البيان ان

مدته عشر سنوات قابلة للتجديد ، فان انذار المدعى خصمه قبل انتهاء المدة برغبته في عدم تجديد الاجارة ينهيها ، اذ لا يعقل ان تظل المدة قابلة للتجديد رغم انف احد طرفيها لما في ذلك من اخلال بحسن النية فى تنفيذ العقود ولما يتطلبه القانون من رضائية فيها .. " بما يدل على ان الحكم عول على ارادة الطرفين فى امتداد العقد او انهائه وهى اسباب سائغة تتفق مع المعنى الظاهر لعبارة " قابلة للتجديد " الواردة بالعقد ولا تخرج عن مدلولها والا تأبد عقد الايجار وهو غير جائز قانونا ، ومن ثم فان النعى يكون على غير أساس .

وحيث ان الطاعنين ينعون بالسبب الثالث على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والقصور في التسبيب والفساد فى الاستدلال وفى بيان ذلك يقولون انهم تمسكوا امام محكمة الاستئناف بان عقد الايجار قد تجدد اتفاقا بعد انتهاء مدته بقبول المطعون ضده الاجرة عن المدة من ١٩٧٥/٤/١ حتى ١٩٧٥/٧/٣١ م دون تحفظ بموجب انذار العرض المعلن له فى ١٩٧٥/٧/٣٠ ، غير أن الحكم اعتبر هذه المبالغ مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة بعد انتهاء عقد ايجارها حتى الاخلاء ، ولا تتضمن موافقة على تجديد العقد طالما ان المطعون ضده اقام دعوى الاخلاء واستمر فى اعتراضه على بقاء الطاعنين فيها ، ولم يبين الحكم الوقائع التى استدل منها على ذلك فيكون قد خالف القانون فضلا عن قصوره فى التسبيب والفساد فى الاستدلال .

وحيث ان النعى مردود ، ذلك انه لما كان مؤدى المادة ٦٠٠ من القانون المدنى ان تجديد عقد الايجار لا يفترض اذا نبه المؤجر على المستأجر بالاخلاء عند انتهاء مدته واستمر هذا الاخير مع ذلك متمتعا بالعين ، ما لم يقم الدليل على غير ذلك ، وكان ثبوت تجديد الايجار سواء كان تجديدا ضمنيا ام صريحا هو من المسائل الموضوعية التى يترك تقديرها لقاضى الموضوع ولا رقابة لمحكمة النقض عليه فى ذلك ، ما دام اقام قضاءه على دليل مقبول مستمد من واقع الدعوى واوراقها . لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد اقام قضاءه ، بانتفاء واقعة التجديد اتفاقا على ما استمده من ان المطعون ضده اقام دعوى الاخلاء وظل مصمما عليها منذ ان اخل الطاعنون بالتزامهم باخلاء العين بعد انتهاء العقد ، وان قبضه مبالغ من الطاعنين لا يفيد موافقته على التجديد بل هى مقابل الانتفاع بالعين حتى تمام اخلائها ، وكان ذلك استخلاصا سائغا مأخوذا من واقع وظروف الدعوى وله اصله الثابت بالاوراق فان النعى يكون على غير اساس . ولما تقدم يتعين رفض الطعن .

(الطعن رقم ١٥٦٦ لسنة ٥٠ ق — جلسة ١٩٨٥/٦/٢٧)

الفصل الثانـى

ايجار الأماكن المفروشـــه

— أجرة المفروش ، مدة العقد لا تخضع لقوانين ايجار الأماكن
— يشترط لكى يعد الايجار مفروشا ألا تكون المنقولات صوريـه

القاعـــدة (٣٧)

المبدأ (٤٧) عدم خضوع أجرة الأماكن المفروشة للتحديـــد القانونى للأجرة •

المبدأ (٤٨) يشـــترط لعدم خضوع أجرة الأماكـــــــــن المفروشـــــة للتحديـــد القانونـــى للأجـــرة ألا يكون التأجـــير مفروشـــا صوريا •

المبدأ (٤٩) تقدير صورية أو جدية المفروشات يخضـــــــع لمحكمة الموضـــــوع •

المبدأ (٥٠) يلزم لأعتبار المكان مؤجرا مفروشا حقيقـــة أن تثبت أن الأجارة شملت فوق منفعة المكان فى ذاته مفروشات أومنقولات معينة ذات قيمة تبرر تغليب منفعة تلك المفروشات أو المنقولات علـــى

منفعة العين خاليـــة •

المبدأ (٥١) يجب أن تتناسب المفروشات مع الغرض الذى أجرت من أجله الوحدة السكنية مفروشة فاذا كانت المفروشات صالحـــة للأستخدام كسكن وأجرت العين مفروشـــة بغرض أستعمالها مصنـــع أو مكتب تصبح المفروشات الموجودة بها غير مناسبة وصـــورية •

المبدأ (٥٢) تثبت صورية المفروشات بكافة طرق الأثبات

المحكمـــة

وحيث ان الطعن أقيم على ثلاثة أسباب ، ينعى الطاعن بالسببين الأول والثانى منها على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون ، وفى بيان ذلك يقول أن الحكم أقام قضاءه على سند من القول بأنه ثبت من المعاينة ومن كشف المنقولات الملحق بعقد الايجار عدم مناســـبة الأثاث مع ما جرت عليه العادة في شغل العين مصنعا للحقائـــب النسائية الذى أعدت له الشقتان ، مما يستفاد منه أن الغرض مـــن التأجير مفروشا هو التحايل على أحكام القانون بغرض تجاوز الحـــد الأقصى للأجرة وأن لجنة تقدير الايجارات قد عاينت شقتى النزاع وقدرت الأجرة المناسبة لكل منهما ، ولم يطعن أحد على قرارها ، فى حـــين أن الثابت من مطالعة عقد الايجار أن الشقتين قد أجـرتا مكتبا مفروشا وتسلم المطعون عليه الأثاث المعد لذلك بمقتضى الكشف الملحـــق بالعقد ، ولكنه نقل بعضه من العين المؤجرة ووضع مكانه آلات لحياكة

الجلود وتصنيع حقائب السيدات بعد أن غير الغرض من الاستعمـــال المتفق عليه فى عقد الايجار من مكتب مفروش الى مصنع للحقائب النسائية فلا تخضع أجرة العين للتحديد الوارد بالمادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وهو ما يعيب الحكم بالخطأ فى تطبيق القانون •

وحيث ان النعى مردود ، ذلك أنه وان كان الأصل عدم خضـوع أجرة الأماكن المؤجرة مفروشة بأثاث من عند مؤجرها للتحديد القانونى ، الا ان شرط ذلك ألا يكون تأجيرها مفروشة صوريا كما لو وضع فيها المؤجر أثاثا تافها قديما بقصد التحايل على القانون والتخلص من قيود الأجرة فيلزم لاعتبار المكان مؤجرا مفروشا حقيقة أن يثبت أن الاجارة شملت فوق منفعة المكان فى ذاته مفروشات أو منقولات معينة ذات قيمة تبرر تغليب منفعة تلك المفروشات أو المنقولات على منفعة العين خالية ، والا أعتبرت العين مؤجرة خالية وتسرى عليها أحكام قانون ايجار الأماكن • لما كـان ذلك وكان لمحكمة الموضوع تقدير جدية الفرش أو صوريته فى ضـــوء ظروف الدعوى وملابساتها وما تستنبطه منها من قرائن قضائيـــة ، اذ العبرة بحقيقة الحال لا بمجرد وصف العين فى العقد بأنها مؤجـــرة مفروشة ، وكان يجوز اثبات التحايل على زيادة الأجرة بكافة طـــرق الاثبات ، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أقام قضـاءه بتخفيض الاجرة على سند مما أثبتته المعاينة من أن الأثاث الـــذى زودت به الشقتان لا يتناسب مع تأثيثهما كمصنع لحقائب السيدات حسـب الغرض الذى أجرتا من أجله ، واستخلص قيام التحايل على أحكــام القانون ، فان ما انتهى اليه الحكم فى هذا الشأن استخلاص سائـــغ من محكمـــة الموضوع فـــى حـــدود سلطتها التقديريـــة فـــى

فهم الواقع وتقدير الدليل ولا مخالفة فيه للقانون ، ويكون النعى على غير أساس .

(الطعن رقم ٢٨٦ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٧٨/٢/٨)

القاعدة العامة أن التأجير مفروشا لا يمتد بعد أنتهاء المدة المحددة في العقد الا بأرادة الطرفين (المؤجر والمستأجر)

القاعدة (٣٨)

المبدأ (٥٣) عقود الشقق المفروشة تنتهى بأنتهاء مدتها ولا تمتد إلا اذا رغب طرفي العقد في تجديده لمدة أخرى فعقود الشقق المفروشة لا تمتد بقوة القانون .

المحكمة

أن النص في المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه في غير الأماكن المؤجرة مفروشة لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد الا لأحد الأسباب الآتية .

" يدل على ان المشرع استحدث استثناء من حكم الامتداد القانونى لم تكن القوانين السابقة تنص عليه فأخرج الاماكن المؤجرة مفروشة من نطاقه ، وكان ما تقضى به الفقرة السابعة من المادة الأولى من قرار وزير الاسكان والمرافق ٤٨٦ لسنة ١٩٧٠ المعدل بالقرار ٦٢ لسنة ١٩٧٠ بشأن القواعد المنظمة لتأجير وحدات سكنية مفروشة من أنه

يجوز تأجير وحدات سكنية مفروشة تنفيذا لحكم الفقرة الثالثة من المادة ٢٦ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى حالة التأجير للمستأجرين لأعيان مفروشة متى ثبت أن المستأجر قد استمر شاغلا لها مدة خمس سنوات متصلة حتى تاريخ العمل بالقانون أيا ما كان وجه الرأى فى مدى قانونيتها لا تفيد صراحة أو ضمنا استثناء طائفة المستأجرين التى تعنيهم من القاعدة القاضية بعدم سريان الامتداد القانونى على ايجار الأماكن المفروشة بحيث تخضع هذه الايجارات من حيث انهائها لحكم القواعد العامة المقررة فى القانون المدنى • يؤيد هذا النظر أن القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مع تضمنه نص المادة ٣١ المقابلة للمادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ سالفة الذكر أتى بحكم جديد ليس له من أثر رجعى فى المادة ٤٦ منه خول المستأجر الذى يسكن فى عين استأجرها مفروشة من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة حق الامتداد القانونى الى أجل غير مسمى بشرائط معينة مما مفاده أن المشرع قد أفصح عن اتجاهه بأن الامتداد القانونى لم يكن ساريا على الشقق المفروشة فى ظل القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ •

(الطعن رقم ٤٥٢ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٧٨/٥/١٧) .

جدية أو صورية المنقولات الموجودة فى الشقة المفروشة تخضع لتقدير محكمة الموضوع •

القاعدة (٣٩)

المبدأ (٥٤) عدم خضوع أجرة الأماكن المفروشة للتحديد القانونى للأجرة

المبدأ (٥٥) يشترط لأعتبار المكان مفروشا أن تكـــون المنقولات ذات قيمة تبرر تغليب منفعتها على منفعة العين خاليه •

المبدأ (٥٦) جدية أو صورية المنقولات تخضع لتقديـــر محكمة الموضـــوع •

المبدأ (٥٧) جواز أثبات التحايل على أحكام الايجـــار بكافة طرق الأثبـــات •

المبدأ (٥٨) يجوز للمستأجر من الباطن (أو المســـتأجر مفروش من المستأجر الأصلى) أن يقيم دعوى تحديد الاجرة ضـــد المستأجر الأصلى ـ الحكم بعدم قبولها لأقامتها ضد المستأجـــر الأصلى دون المؤجر (المالك) خطـــأ •

المحكمـــة

وحيث ان الطعن أقيم على ستة أسباب ، ينعى الطاعن بالسببين الرابع والسادس منها على الحكم المطعون فيه الاخلال بحق الدفـــاع والخطأ فى تطبيق القانون ، وفى بيان ذلك يقول أنه تمسك أمـــام محكمة الموضوع بأنه استأجر عين النزاع خالية ، وأن كان أثبت بالعقـد من أنها مفروشة كان صوريا تحايلا على أحكام القانون وطلب احالـــة الدعوى الى التحقيق لاثباته ، الا أن الحكم لم يتح له فرصة نفى مـــا ورد بالعقد مما يعيبه بالاخلال بحق الدفاع • هذا الى أن الحكـــم

أيد حكم محكمة أول درجة بعدم قبول دعواه بتحديد الأجرة باعتبار أن العين مؤجرة خالية على سند من أن دعوى تخفيض الأجرة انما ترفـــع ضد المالك ولا يجوز اقامتها من المستأجر من الباطن قبل المستأجـــر الأصلي ، مع أن أحكام تحديد الأجرة متعلقة بالنظام العام ولا يجـــوز الاتفاق على أجرة أزيد من الأجرة القانونية ، وهو ما يعيب الحكـــــم بالخطأ في تطبيق القانون •

وحيث أن النعي مردود ، ذلك أنه وأن كان الأصل — وعلى مـا جرى به قضاء هذه المحكمة — عدم خضوع أجرة الأماكن المؤجرة مفروشة بأثاث من عند مؤجرها لتحديد القانون ، الا أن شرط ذلك ألا يكـــون تأجيرها مفروشا صوريا بقصد التحايل على القانون والتخلص من قيـــود الأجرة ، فيلزم لاعتبار المكان مؤجرا مفروشا حقيقية أن يثبت أن الاجارة شملت بالاضافة الى منفعة المكان في ذاته مفروشا أو منقولات ذات قيمـة تبرر تغليب منفعة تلك المفروشات أو المنقولات على منفعـــة العـــين ، والا — أعتبرت العين المؤجرة خالية وتسرى عليها أحكام قانون ايجـار الأماكن • ولما كان هذا المبدأ يسرى سواء كان المؤجر للمكان مفروشـا هو المالك أو المؤجر الأصلي أو كان هو المستأجر الاصلي أجر مـــن باطنه العين التي يستأجرها الى غيره مفروشة • لما كان ذلك وكـــان يجوز أثبات التحايل على زيادة الأجرة بكافة طرق الاثبات ، وكـــان لمحكمة الموضوع تقدير جدية الفرش أو صوريته في ضوء ظروف الدعـــوى وملابساتها وما تستنبطه منها من قرائن قضائية • اذ العبرة بحقيقـــة الحال لا بمجرد وصف العين في العقد بانها مؤجرة مفروشة ، وكـــان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه واجه دفاع الطاعن في هـذا

الشأن ، وأسس قضاءه بأن العين أجرت مفروشة أخذا بقول الطاعن فى خطاب صادر منه الى محام المطعون عليه فى تاريخ لاحق لعقد الايجار من أن الشقة مؤجرة اليه مفروشة بقصد استعمالها مقرا لأحدى شركات السياحة التى يمثلها ، وان هذا الاقرار يؤيد ما ورد بعقد الايجار وكشف الجرد الملحق به ، وكان ما خلص اليه الحكم فى هذا الخصوص سائغا وله مأخذه وليس موضع نعى من الطاعن فلا عليه أن هو لم ير بعد ذلك داعيا لاحالة الدعوى الى التحقيق طالما وجد فى أوراق الدعوى ما يغنى عنها . لما كان ما تقدم فانه وأن كان تأييد الحكم المطعون فيه لقضاء محكمة أول درجة بشأن عدم قبول دعوى تحديد الأجرة بمقولة انها لا تقام الا على المالك دون المستأجر الأصلى ينطوى على تقرير قانونى خاطىء" على ما سلف بيانه ، الا أنه وقد انتهى الحكم صحيحا الى أن الايجار عن عين مفروشة ، وكان مآل دعوى الطاعن بتحديد الأجرة الى الرفض حتما ، فان النعى عليه بالخطأ فى تطبيق القانون لا يحقق سوى مصلحة نظرية بحتة لا يعتد بها ، ويكون النعى على غير أساس .

(الطعن رقم ١٣٧ لسنة ٤٧ ق — جلسة ٢٨/٣/١٩٧٩)

عدم أعتراض المستأجر المفروش على المفروشات لا يعد دليلا على عدم تفاهتها .

القاعدة (٤٠)

المبدأ (٥٠٩) عدم أعتراض المستأجر المفروش على

المفروشات لا يعد دليلا على كفاية المفروشات وجديتها وصلاحيتهــــا للغرض الذى أنعقد الايجار من أجلـــه •

المبدأ (٦٠) أتخاذ الحكم من عدم أعتراض المستأجر مدة طويلة على وجود المنقولات دليلا على عدم تفاهتها • يعد خطأ فـــى الحكـــم •

الحكـــم

ملاحظة : تذكر فى هذا الحكم وقائع الدعوى نظرا لأهميتها فــــى أحاطة القارئ بفحوى الحكـــم •

أولا : وقائع الدعـــوى :

وحيث ان الوقائع — حسبما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن — تتحصل فى أن المطعون عليه أقام الدعوى رقـــم ••• ••• ••• ••• مدنى أمام محكمة شمال القاهرة الابتدائية ضد الطاعنين • بطلب الحكم باخلائهما من الحانوت الموضح بالصحيفة وتسليمه له بمنقولاته المبينة بالكشف المرفق لعقد الايجار — وقـــال شرحا لها بأنه بعقد مؤرخ ١٩٥٨/٣/١ أجر الطاعنين محلا تجاريــا كائنا بالعقار رقم ••• ••• ••• ••• بالقاهرة بأثاثه ومحتوياتــه بأجرة شهرية قدرها ٣٥٫٩٧٢ ج وذلك لمدة سنتين قابلة للتجديد يــد ما لم ينبه أحد الطرفين على الآخر بانتهاء التعاقد • واذ أبدى رغبتــه

بعدم تجديد العقد بانذار موجه اليهما فى ١٩٧٣/١١/٢٨ ولم يستجيبا لطلبه ، بالاضافة الى أنهما خالفا شروط عقد الايجار باستبدالهما أثاث المحل المؤجر رغم حظر التغيير ، فقد أقام دعواه . أجاب الطاعنان بأن المقصود الرئيسى من التأجير هو المكان دون الموجودات المذكورة بقصد التمويه ، وبالتالى فان الاجارة تعقد وفق أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . وبتاريخ ١٩٧٦/١١/٢٩ حكمت المحكمة باخلاء الطاعنين من العين المؤجرة وتسليمها للمطعون عليه . استأنف الطاعنان هذا الحكم بالاستئنافين رقمى ... ... ، ... ... بطلب الغاء ورفض الدعوى ، وبعد ضم الاستئنافين حكمت محكمة الاستئناف بتاريخ ١٩٧٨/٤/٦ بتأييد الحكم المستأنف . طعن الطاعنان على هذا الحكم بطريق النقض ، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى برفض الطعن . عرض الطعن على هذه المحكمة فى غرفة مشورة فرأته جديرا بالنظر ، وبالجلسة المحددة التزمت النيابة رأيها .

ثانيا : الحكم :

وحيث ان الطعن أقيم على أربعة أسباب ، ينعى الطاعنان بالسبب الأول منها على الحكم المطعون فيه القصور فى التسبيب ، والفساد فى الاستدلال ، وفى بيان ذلك يقولان أن الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه استدل على جدية وجود الأثاث وانصباب العقد على مكان مفروش من سنوات الطاعنين منذ بدء التعاقد فى سنة ١٩٥٨ دون اعتراض عليه من حيث جودته أو كفايته ، مما يقطع بأنه لم يكن أثاثا تافها قصد به التحايل ، مع أن تفاهة الأثاث أو عدم

تفاهته مناطها تقييمه ، ولا صلة لها باعتراض الطاعنين . هذا الـــى أن الحكم المطعون فيه أيد مذهب الحكم الابتدائي بعبارة مرســـلة ساق فيها أن البين من كشف الموجودات الملحق بالعقد أنها غـــير تافهة ، وأن لها قيمة تفوق أجرة المكان المؤجر ذاته ، دون أن يبـين في مدوناته مفردات هذه المنقولات ووصفها ، حتى يتسنى لمحكمـــة النقض بسط رقابتها على سلامة التقدير ، وهو ما يعيب الحكم بالقصـــور في التسبيب والفساد في الاستدلال .

وحيث ان النعي مردود ، ذلك أن البين من مطالعة الحكـــم الابتدائي — الذى أيده الحكم المطعون فيه مما لا يتعارض معه من أسبابه — أنه استعرض مستندات الدعوى وأورى بعد وناتـــه أن المطعون عليه قدم عقد ايجار عين النزاع متضمنا النص على أنه لا يحـــق للمستأجر استلام المحل الا بعد التوقيع على كشف الموجودات المرافـــق بما يفيد استلامه لها كما أورد الحكم اثبات تقديم هذا الكشـــف وأن هذا الذى أورده الحكم فيه بيان لما جاء بمستندات الدعوى ، فانــــه لا يعيبه اغفاله ذكر بصوص المستندات التى اعتمد عليها في قضائه مـــا دام أن هذه المستندات كانت مقدمة الى المحكمة وترافع بشأنهــــا الخصوم بما يكفى معه تقدير ما استخلصته المحكمة منها . ولما كـــان لقاضى الموضوع السلطة في بحث ما يقدم له من الدلائل والمســتندات وفى موازنة بعضها البعض الآخر واستخلاص ما يراه متفقا مع واقـــع الدعوى ولا رقابة عليه لمحكمة النقض في ذلك متى كان استخلاصه سليما ومستمدا من الأوراق ، وكان الطاعنان لم ينعيا على الحكم المطعون فيه استخلاصه كان غير سائغ ، ولم يدللا على أن ما يحويه كشف الموجودات .

لم يكن أثاثا تافها ، فان النعى بهذا الشق يكون قائما على غير أساس • لما كان ذلك فانه وأن كان لا يستقيم اتخاذ الحكم الابتدائى من مجرد عدم اعتراض الطاعنين على الموجودات منذ بدء الايجار دليلا على عدم تفاهتها ، الا أن الحكم المطعون فيه — وعلى ما سلف بيانه — قد قوم من عوج هذه الأسباب واذ يكون النعى فى حقيقته منصبا على أسباب حكم محكمة أول درجة بينما لم تأخذ به محكمة الاستئناف ، فانه لا يجوز اثارته أمام محكمة النقض •

(الطعن رقم ١٠١٨ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٧٩/١/٢٤)

المنازعة فى تأجير العين خالية أو مفروشة دعوى غير مقدرة القيمة •

القاعدة (٤١)

المبدأ (٦١) تقدير المدعى لدعواه يكون حجه له وعليه بالنسبة لنصاب الأستئناف ، الا اذا كان هذا التقدير يخالف القانون فعندئذ لا يعتد بتقدير المدعى لدعواه أو بعدم أعتراض خصمه عليه بل يتعين على محكمة الدرجة الثانية أن تراقب من تلقاء نفسها أتفاق التقدير مع قواعد القانون •

المبدأ (٦٢) المنازعة فى تأجير العين خالية أو مفروشة تعتبر دعوى غير مقدرة القيمة يجوز استئناف الحكم الصادر فيها •

الحكـــم

وحيث أن مما تنعاه الطاعنة على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون ، وفى بيان ذلك تقول أن الحكم قدر قيمة الدعوى بما يدخل فى حدود النصاب الانتهائى للمحكمة الابتدائية على أساس أن عقد ايجار الشقق المفروشة فى ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لا يخضع للامتداد القانونى ، فى حين أن العقد وقد أبرم فى ظل القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فقد تعلق حق مكتسب للطاعنة بمقتضاه فى الأمتداد القانونى الذى كان لا يفرق بين الشقق المفروشة وغير المفروشة .

وحيث ان النعى فى محله ، ذلك أنه لما كان الأصل أنه لا يجوز الاعتراض على قيمة الدعوى بعد صدور الحكم فيها ما لم يخالف الأسس التى وضعها المشرع للتقدير ، بمعنى أن التقدير الذى يحدده المدعى فيها لدعواه يكون حجة له وحجة عليه بالنسبة لنصاب الاستئناف ، الا اذا كان هذا التقدير يصطدم مع احدى القواعد التى قررها القانون لتقدير قيمة الدعوى ، فعندئذ لا يعتد بتقدير المدعى لدعواه أو بعدم اعتراض خصمه عليه ، بل يتعين على محكمة الدرجة الثانية أن تراقب من تلقاء نفسها اتفاق التقدير مع قواعد القانون ، وأن تعتمد فى ذلك على القواعد التى نص عليها قانون المرافعات فى المواد من ٣٦ الى ٤١ وذلك عملا بالمادة ٢٢٣ من هذا القانون . لما كان ذلك وكان الواقع فى الدعوى أن المطعون عليها الأولى أقامتها بعد صدور القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ استنادا الى أن عين النزاع مؤجرة مفروشة وأن المادة ٢٣ من ذلك القانون أخرجت الأماكن المؤجرة

مفروشة من حكم الامتداد القانوني خلافا لما كانت تقضي به المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الذى أبرم عقد الايجار موضوع النزاع في ظله ، وأن المادة ٢٦ منه أباحت للمالك أن يؤجر شقة واحدة مفروشة في كل عقار يملكه وهي تؤجر في ذات العقار شقة أخرى مفروشة وأن المادة ٢٩ أوجبت على الملاك والمستأجرين تعديل أوضاعهم وفقا لهذه الأحكام ، وكانت الطاعنة قد أجابت على الدعوى بأن ما أثبت بالعقد من أن الشقة مفروشة صورى وأنها أوجرت خالية ، وكان مفاد ذلك القول أن عقد الايجار محل النزاع يسرى عليه الامتداد القانوني ، فأن مثار النزاع في الدعوى يكون في حقيقة الواقع دائرا حول ما اذا كان العقد ممتدا امتدادا قانونيا تبعا لتأجير العين المؤجرة خالية طبقا لتصوير الطاعنة ، أو أن هذا الامتداد قد انحسر عنه بعد أن أدركه القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بالنظر لتأجير العين مفروشة أخذا بقول المطعون عليها الأولى لما كان ما تقدم وكانت المادة ٣٧ / ٨ من قانون المرافعات تقضي بأنه اذا كانت الدعوى متعلقة بامتداد العقد كان التقدير باعتبار المقابل النقدى للمدة التى قام النزاع على امتداد العقد اليها ، وكانت المدة المشار اليها في الدعوى المطروحة غير محدودة ، فان قيمة الدعوى تعد عندئذ زائدة عن مائتين وخمسين جنيها طبقا للمادة ٤١ من قانون المرافعات ، ويجوز الطعن بطريق الاستئناف في الأحكام الصادرة فيها ، واذ لم يساير الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بعدم جواز الاستئناف فانه يكون قد خالف القانون بما يستوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن ،

(الطعن رقم ٤٥٨ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٦ / ٣ / ١٩٧٧)

أمتداد عقد الايجار المفروش استثناء من القاعدة العامة — الأمـــر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ — المعمول به فى ٢٣ سبتمبر ســـنة ١٩٧٦ •

القاعـدة (٤٢)

المبدأ (٦٣) يحق للمستأجر المصرى الذى أستأجر عـين مفروشة من مالكها بغرض السكن لمدة خمـس سنوات سابقة على تاريـخ العمل بالأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ أن يستأجرها خالية بالأجرة القانونية ويرد المفروشات الى المؤجر مع تعويض عن التحســـينات والزيادات التى يكون قد أدخلها على العين •

المبدأ (٦٤) يحق للمستأجر المصرى الذى استأجـر عين مفروشة من مستأجرها الأصلى بغرض السكن لمدة عشر سنوات سابقة على تاريخ الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ أن يستأجرها خالية بالأجرة القانونية بعد رد المفروشات الى المستأجر الأصلى وتعويضـه عـــن التحسينات والزيادات التى يكون قد أدخلها على العين •

المبدأ (٦٥) تقتصر الأستفادة من أحكام الأمر العسـكرى رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ على مستأجرى المساكن المفروشة بقصد الســـكن وليس بقصد أستخدامها لأى غرض آخـــر •

المحكمـــة

نص الامر العسكرى ٤ لسنة ١٩٧٦ المعمول به فى ٢٣ سبتمبر سنة ١٩٧٦ فى شأن التدابير الخاصة بتأجير الاماكن فى مادته الثالثة على أنه " مع عدم الاخلال بأحكام المادتين ١ ، ٢ منه يجب على الملاك والمستأجرين لأماكن مفروشة فى تاريخ العمل بهذا الامر ان يعدلوا أوضاعهم وفقا للاحكام السابقة خلال ثلاثة أشهر على الاكثر من تاريخ العمل به وذلك على الوجه الآتى : (أ) يحق للمستأجر المصرى الذى يسكن فى عين مفروشة استأجرها من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا الامر ان يستأجرها خالية بالاجرة القانونية ورد المفروشات الى المؤجر مع تعويضه عن التحسينات والزيادات التى يكون قد أدخلها على العين (ب) يشترط لاستفادة المستأجر المصرى لعين من الباطن مفروشة من أحكام البند السابق أن يكون قد مضى على استئجاره لها عشر سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا الامر وورد بالمذكرة الايضاحية لهذا الأمر أنه " قد أوجبت المادة ٣ من المشروع على الملاك والمستأجرين المؤجرين لأماكن مفروشة فى تاريخ العمل بهذا الامر أن يعدلوا أوضاعهم وفقا لأحكامه خلال المدة التى حددتها لذلك وهى ثلاثة أشهر ... " وورد بها كذلك " تلك هى أهم الحلول التى تضمنها المشروع المرفق فى محاولة عاجلة لوضع حد لمشاكل الاسكان التى تفاقمت والتى يعانى منها المواطنون حاليا ، على أنه من المقرر أن هذه الحلول العاجلة سوف تعقبها وتكملها خطة تعيد فيها الحكومة النظر فى القوانين المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر ، وتعنى الحكومة حاليا بوضع مشروع

القانون المتكامل فى هذا الشأن على اسس من العدالة بالنسبة للجميع ملاكا ومستأجرين " • ويبين من تعبير نص المادة فى فقرتها الاولى باللفظ (يسكن) ان المشرع عمد الى قصر احكامه على الاماكن المفروشة المؤجرة للسكنى ، دون تلك المؤجرة للاغراض التجارية والحرفية ، وأن هذا الحكم يسرى كذلك على الفقرة الثانية من النص وذلك لما يبين من سياق الفقرتين وفحواهما وارتباطهما ، ويؤكد هذا النظر ما أورده المشرع فى المذكرة الايضاحية للامر من أن القصد منه معالجة مشاكل الاسكان ، اى الاماكن المؤجرة للسكنى ، واذ كان ذلك ، وكان الثابت ان الطاعن يقر بأنه استأجر عين النزاع مفروشة ويستعملها مصنعا للملابس منذ تأجيرها فانها بذلك تخرج عن نطاق أحكام الامر المشار اليه ، ويكون الحكم وقد انتهى الى النتيجة الصحيحة قانونا ، فان تعييبه فيما استند اليه من تقريرات قانونية لقضائه ايا كان وجه الرأى فيها يكون غير منتج •

(الطعن رقم ١٤٦٨ لسنة ٤٩ ق — جلسة ٢٨/٥/١٩٨٠)

٥

امتداد عقد الايجار المفروش استثناء من القاعدة العامة — المادة (٤٦) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قاصر على الأماكن المؤجره بقصد السكن •

القاعدة (٤٣)

المبدأ (٦٦) الأستفادة من نص المادة (٤٦) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ — المتعلق بأمتداد عقد الايجار المفروش بالنسبة

لمستأجر الشقة المفروشة من مالكها لمدة خمس سنوات سابقة على تاريخ العمل بالقانون المذكور ، أو عشر سنوات سابقة على تاريخ العمل بذات القانون — تقتصر على مستأجر العين المؤجرة بقصد السكن ولا يستفاد منها من أستأجرها لأى غرض آخر خلاف السكن .

المحكمة

تنص المادة ٤٦ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى فقرتها الاولى على أنه " يحق للمستأجر الذى يسكن فى عين استأجرها مفروشة من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون البقاء فى العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط المنصوص عليها فى العقد ... " ثم جاءت الفقرة الثانية معطوفة عليها فنصت على " فاذا كانت العين قد أجرت مفروشة من مستأجرها الاصلى فانه يشترط لاستفادة المستأجر من الباطن من حكم الفقرة السابقة ان يكون قد امضى فى العين مدة عشر سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون " مما يدل على أن المشرع الحق هذه الفقرة بحكم الفقرة الاولى ، واذ استعمل لفظ (مسكن) فى الفقرة الاولى قاصدا أن يكون الايجار مفروشا بقصد السكن فان هذا ينطبق على الفقرة الثانية التى عطفت عليها ، مما يقتضى وحدة الحكم فى الفقرتين ، ومن ثم فان حكم المادة ٤٦ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لا ينطبق على الاماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى .

(الطعن رقم ١٤٦٨ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٠/٥/٢٨)

سريان المادة ٤٦ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حتى لو أنتهت مدة العقد المفروش قبل سريان القانون المذكور

القاعدة (٤٤)

المبدأ (٦٧) عدم جواز الحكم باخلاء مستأجر المسكن المفروش اذا ثبت أنه ظل به خمس سنوات أو عشر سنوات — حسب الحال — متصله سابقة على تاريخ العمل بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حتى ولو كانت مدة العقد المفروش قد أنتهت قبل أقامة دعوى الأخلاء الأبتدائية .

المحكمة

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الاصل ان القانون يسرى بأثر فورى مباشر على المراكز القانونية التى تتكون بعد نفاذه ، سواء فى نشأتها أو فى انتاجها آثارها ، أو فى انقضائها ، وهو لا يسرى على الماضى ، فالمراكز القانونية التى نشأت واكتملت فور تحقق سببها قبل نفاذ القانون الجديد كالميراث تخضع للقانون القديم الذى حصلت فى ظله ، أما المراكز القانونية التى تنشأ وتكتمل خلال فترة تمتد فى الزمان ، فان القانون القديم يحكم العناصر والآثار التى تتحقق فى ظله فى حين يحكم القانون الجديد العناصر والآثار التى تتم بعد نفاذه ، ولئن كانت المراكز القانونية الاتفاقية تظل خاضعة للقانون القديم الذى نشأت فى ظله — باعتبار أنه تعبير عن ارادة

ذوى الشأن — فى نشوئها أو فى آثارها ، او فى انقضائها ، الا ان هذا مشروط بالا يكون القانون الجديد قد أخضع المراكز القانونية سالفة البيان لقواعد آمرة فحينئذ يطبق القانون الجديد فورا على ما لم يكن قد اكتمل من هذه المراكز ، وعلى آثار هذه المراكز الحاضرة والمستقبلة كما يحكم انقضاؤها . لما كان ذلك ، وكانت المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تجيز للمؤجر ان يطلب اخلاء العين المؤجرة مفروشة اذا انتهت مدة الايجار فقد رفع المطعون ضده الدعوى الابتدائية رقم .... طالبا اخلاء الطاعن من العين التى يستأجرها مفروشة فقضت محكمة أول درجة برفض الدعوى ، فاستأنف الطاعن هذا الحكم ، واثناء نظر الاستئناف صدر القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ومنع الاخلاء فى النزاع الماثل بنصه فى المادة ٤٦ منه على أنه " يحق للمستأجر الذى يسكن فى عين استأجرها مفروشة من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون البقاء فى العين ولو انتهت المدة المتفق عليها " ، واذا كان النص آمرا ، وكانت آثار المركز القانونى الذى يتمتع به المطعون ضده طبقا للقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يخوله حق الاخلاء قد ادركها القانون الجديد ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قبل أن تتحقق تلك الآثار وتستقر فعلا بصدور حكم نهائى فيه ، فانه ينطبق عليها ، مما مؤداه عدم جواز الحكم بالاخلاء ، طالما ان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن قد استأجر عين النزاع مفروشة واستقر بها خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . ولا يعترض على ذلك بأن عقد ايجار الطاعن قد انتهى قبل اقامة الدعوى الابتدائية مما لا يجوز بحثه من جديد ، ذلك أن نص المادة ٤٦ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ صريح

— وعلى ما أفصحت عنه مناقشات مجلس الشعب — فى أنه يعطـــى امتدادا قانونيا لعقد ايجار الشقة المفروشة بالشروط التى حددتهـــا المادة ولو انتهى العقد حتى لا يتعرض المستأجر للطرد طالما أنـــه لم يكن قد استقر المركز القانونى للخصوم بصدور حكم نهائى فى النزاع •

(الطعن رقم ٢٩٧ لسنة ٥٠ ق — جلسة ١٩٨٠/١٢/٢٠)

القاعـدة (٤٥)

المبدأ (٦٨) المادة ٤٦ من القانون ٤٩ لسـنة ١٩٧٧ والتى تبيح للمستأجر الذى يسكن فى عين أستأجرها مفروشة مـــن مالكها لمدة خمس سنوات سابقة على تاريخ العمل بالقانون سالـــف الذكر — أو لمدة عشر سنوات متصلة أيضا سابقة على تاريخ العمـــل بالقانون سالف الذكر اذا كان قد استأجرها من مالكها الأصلـــى — البقاء فى العين ولو أنتهت المدة المتفق عليها تسرى على الأماكـــن التى كانت مؤجره مفروشة بغرض السكنى ولا تسرى على الأماكن المؤجـرة مفروشة لأغراض أخـــرى •

الحكـــم •

وحيث ان النعى مردود ، ذلك أنه لما كان المقرر فى قضـــاء النقض أن المشرع نظم الأحكام العامة لعقد الايجار فى القانون المدنى وهى واجبة التطبيق على ما أبرم فى ظلها من عقود ولا يستثنى من ذلك

الا الأحكام التى صدرت بها تشريعات خاصة فانها تسرى بأثر فورى فى نطاق الأغراض التى وضعت لها دون توسع فى التفسير ، وكان آخر هذه التشريعات القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، لما كان ذلك وكان النص فى المادة ٤٦ منه على أنه " يحق للمستأجر الذى يسكن فى عين استأجرها مفروشة من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون البقاء فى العين ولو انتهت المدة المتفق عليها ... ... فاذا كانت العين قد أجرت مفروشة من مستأجرها الأصلى فانه يشترط لاستفادة المستأجر من الباطن من حكم الفقرة السابقة أن يكون قد أمضى فى العين مدة عشر سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون " ، والنص فى المادة ٤٨ من ذات القانون على أنه "لا يستفيد من أحكام هذا الفصل سوى الملاك والمستأجرين المصريين ... ... " ، يدل على أن المشرع أتى بحكم جديد ليس له أثر رجعى ينصرف فقط الى الوحدات المشغولة لأغراض السكنى دون غيرها من الاغراض ، وقد خول للمستأجر المصرى الذى يسكن فى عين أستأجرها مفروشة من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة أو استأجرها مفروشة من مستأجرها الأصلى لمدة عشر سنوات متصلة حق الامتداد القانونى الى أجل غير مسمى ، مما مفاده أن المشرع أفصح عن اتجاهه بأن الامتداد القانونى لم يكن واردا على الأماكن المفروشة فى ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، وأن حكم الامتداد القانونى الوارد فى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قاصر على الشقق المفروشة المؤجرة لغرض السكنى ولا يسرى على الأماكن المؤجرة مفروشة لغير هذا الغرض ، وتعين من ثم الرجوع الى حكم القانون المدنى فى هذا الخصوص ، لما

كأن ما تقدم وكانت المادة ٥٩٨ من القانون الأخير الذى تم التعاقد فى ظله تقضى بانتهاء الايجار بانقضاء المدة المبينة فى العقد وكان الغرض من استئجار محل النزاع هو الاستغلال التجارى فان العقد لا يسرى عليه الامتداد القانونى الوارد بالمادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ سنة ١٩٧٧ .

(الطعن رقم ١٠١٨ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٧٩/١/٢٤)

الفصل الثالث

ايجار الجدك

العبره فى تحديد الغرض من الايجار ترجع الى ظروف التعاقد

القاعدة (٤٦)

المبدأ (٦٦) العبره فى تحديد الغرض من الأجاره ليس بما ورد فى العقد وأنما بما يستخلص من ظروف التعاقد وملابساته .

المحكمة

"وحيث ان هذا النعى مردود ، ذلك أنه لما كان الحكم الابتدائى المؤيد لاسبابه بالحكم المطعون فيه أورد فى هذا الخصوص قوله "ومن حيث ان المحكمة تستظهر من عقدى الايجار المؤرخين ١٥ ابريل وأول مايو سنة ١٩٤٨ ونصوصهما ومن ظروف وملابسات التعاقد خاصة وأن تاريخ تأجير الادوات سابق على تاريخ تحرير عقد ايجار المخبز ان الغرض الاول من الاجارة لم يكن المكان المبنى فى حد ذاته بل ان الغرض الاول منه هو استغلال ذات المخبز وزبائنه وما يحققه المستأجر من أرباح من وراء ذلك مستفيدا بالموقع التجارى فان المحكمة تستظهر أن عقد ايجار المخبز قد تم على اساس ايجار بالجدك ومن ثم فان احكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن ايجار الاماكن لا تنطبق على هذا العقد وانما تطبق قواعد الايجار العامة الواردة بالقانون المدنى " ، وكان هذا الذى أورده الحكم يدخل فى حدود ما لمحكمة الموضوع من سلطة تقديرية فى استخلاص ارادة المتعاقدين من ظروف

التعاقد وملابساته وهو استخلاص سائغ له سنده من الاوراق ذلك ان وصف العين المؤجرة فى العقد المبرم مع ورثة المطعون ضدهم بأنها مخبز عمومى واشتماله على شرط خاص بما لا يجيز استعماله وقودا فى المخبز تلافيا لانهاء الترخيص به أو غلقه والنص فى عقد ايجار بعض المنقولات والادوات الموجودة به المبرم مع المطعون ضده الاول أحد من آلت اليهم ملكية المخبز بعد وفاة مؤجرته على وجوب استعمالها داخل المخبز وعدم نقلها منه مع تعهد المستأجر بتسليمها عند تركه ادارته فان كل ذلك يمكن ان يعزز ما انتهى اليه الحكم من ان الغرض الاساسى من اجارة المخبز لم يكن المبنى فى حد ذاته وانما ما اشتمل عليه من عناصر معنوية باعتباره مخبزا عموميا له سمعته التجارية وعملاؤه وموقعه التجارى ويكون صحيحا ما انتهى اليه الحكم من ان القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن ايجار الاماكن لا ينطبق على عين النزاع ... الخ " .

(الطعن رقم ١٣٨٣ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٣/١٢/١٩٧٩)

ايجار المنشأة التجارية لا يخضع لقانون ايجار الأماكن بل يخضع للقانون المدنى .

القاعدة (٤٧)

المبدأ (٧٠) اذا أنصب الايجار على منشأة تجارية فانه لا يخضع لقانون ايجار الأماكن .

المبدأ (٧١) المنشأة التجارية لا يشترط فيها أن تتوافر لها عناصر بيع المحل التجارى " الجدك " وأنما يكفى أن يلحق بالمكان المؤجر ما يكون هو الهدف الرئيسى من الايجار دون المبنى فى حد ذاته .

المبدأ (٧٢) لمحكمة الموضوع السلطة الكاملة فى تفسير عقود الأفراد واتفاقاتهم واعطائها التكييف القانونى الصحيح ، طالما أستندت الى أسباب سائغة تؤدى الى النتيجة التى أنتهت اليها .

المبدأ (٧٣) الأسباب السائغة فى تفسير عقود الأفراد واتفاقاتهم هى تلك التى توصل الى الفهم السليم للوقائع سواء كانت المفهوم الوحيد الذى يقبله العقل أو كانت واحده من المفاهيم التى تحتملها الواقعة .

المحكمة

ملاحظة : نذكر فى هذا الحكم وقائع الدعوى نظرا لأهميتها فى أحاطة القارئ بفحوى الحكم .

أولا : وقائع الدعوى :

وحيث ان الوقائع — حسبما يبين من الحكم المطعون فيه وباقى أوراق الطعن — تتحصل فى ان المطعون عليها أقامت الدعوى رقم

٣١٣٠ سنة ١٩٧٧ مدنى كلى الاسكندرية بطلب الحكم باخلاء محطة خدمة الازاريطة الموضحة بصحيفة الدعوى وتسليمها لها . وقالت بيانا لدعواها انها تعاقدت مع الشركة الطاعنة خلال عام ١٩٥٦ على ان تورد لها بعض منتجات فورد المحددة فى العقد لتبيعها فى مناطق معينة وتوفر الصيانة وقطع الغيار للمشترين منها وقد تجدد العقد فى ١٩٦١/١/١ بذات الشروط وباتفاق مؤرخ فى ١٩٦١/١٠/٢٧ صرحت المطعون عليها للطاعنة باستخدام محطة خدمة الازاريطة التى انشأتها منذ سنة ١٩٣٢ ، لخدمة السيارات واصلاحها مقابل مائة جنيه شهريا ، ونص فى العقد على ان استعمال المنشأة مرتبطة بعملية تولى بيع وتسويق منتجات فورد ، وينتهى بانتهائها واذ استعملت الطاعنة المنشأة فى ترويج منتجات شركات أخرى فقد أخطرتها فى ١٩٧٥/٩/٥ بانهاء العقد .

وبتاريخ ١٩٧٨/٥/٢ حكمت المحكمة بالزام الطاعنة باخلاء العين وتسليمها الى المطعون عليها . فاستأنفت الطاعنة هذا الحكم بالاستئناف رقم ٥٢٠ س ٣٤ ق الاسكندرية . وبتاريخ ١٩٧٩/٣/١٨ حكمت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف . طعنت الطاعنة على هذا الحكم بطريق النقض ، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى برفض الطعن . واذ عرض على المحكمة فى غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها .

ثانيا : الحكم :

وحيث ان الطعن اقيم على سببين تنعى الطاعنة بهما على الحكم

المطعون فيه أنه اعتبر المادة الاضافية مرتبطة ارتباطا لا يقبل التجزئة باتفاقية تولى بيع منتجات المطعون عليها فى حين أن هذه الاتفاقية انفسخت منذ أكثر من عشر سنوات بصدور قرار حظر التعامل فى منتجات شركة فورد عملا بقانون مقاطعة اسرائيل ، واستمرت العلاقة التأجيرية التى تضمنتها المادة الاضافية ، مما يقطع باستقلال تلك العلاقة عن اتفاقية تولى البيع ، أو بانعقاد ايجار جديد ، وان المادة الاضافية ربطت باتفاقية البيع للتحايل على قوانين ايجار الاماكن ولا يشفع للقول بقيام الارتباط ما ذهب اليه من أن الاجرة ، تشمل ١٪ من قيمة المبيعات لان اتفاق تولى البيع لم ينفذ منذ صدور قرار المقاطعة ، يضاف الى ذلك أن الحكم المطعون فيه اعتبر المكان المؤجر منشأة تجارية فلا يخضع لقوانين ايجار الاماكن بينما شروط المتجر غير متوفرة لان الايجار لم يتضمن اسما تجاريا أو شهرة ، ولم يعتد بدفاعها من ان المطعون عليها باعتها الموجودات التى كانت بالمكان المؤجر فصار خاليا ولم تحقق هذا الدفاع ، مما يعيب الحكم بالقصور والاخلال بحق الدفاع والفساد فى الاستدلال والخطأ فى تطبيق القانون ومخالفة الثابت فى الأوراق .

وحيث ان هذا النعى مردود ، ذلك أن لمحكمة الموضوع السلطة الكاملة فى تفسير عقود الافراد واتفاقاتهم واعطائها التكييف القانونى الصحيح طالما استندت لاسباب سائغة تؤدى الى النتيجة التى انتهت اليها ، والأسباب السائغة هى تلك التى توصل الى الفهم السليم للوقائع سواء كانت المفهوم الوحيد الذى يقبله العقل أو كانت واحدة من المفاهيم التى تحتملها الواقعة ، لما كان ذلك وكان الحكم

المطعون فيه قد استخلص من واقع النزاع ومستندات الطرفين على ما يبين من مدوناته ومدونات حكم محكمة أول درجة التى احال اليهـا ان الايجار انصب على منشأة تجارية ولم يكن الهدف الرئيسى منه استئجار المبنى ، وكان لا يشترط فى الايجار فى هذه الحالة أن يستوفى عناصر بيع المحل التجارى ، وانما يكفى ان يلحق بالمكان المؤجر ما يكون هو الهدف الرئيسى من الايجار ، وقد استدل الحكم على هذا بأن محل الايجار وصف في العقد بأنه محطة خدمة الازاريطة وهى محطة أنشأتها المطعون عليها منذ سنة ١٩٣٢ واستمر تشغيلها حتى سنة ١٩٦٥ عندما أجرتها للطاعنة ، واكتسبت خلالها سمعة تجارية جعلت لها عملاء استمروا فى التعامل معها بعد تأجيرها للمطعون عليها التى وضعت على مطبوعاتها صورة للمحطة وهى تحمل كلمة فورد ، وعبارة "متعهد و فورد المعتمدون " وأن شهرة المحطة كانت ضمن مقوماتها ، وهى استخلاص سائغ له أصله فى الاوراق وتستقل به محكمة الموضوع ، يكفى لحمل الحكم المطعون فيه ، بما يجعل النعى عليه فيما انتهى اليه من ارتباط تأجير مركز الخدمة بعقد التوزيع ، استنادا لانفساخ هذا العقد منذ سريان القانون ٥٠٦ لسنة ١٩٥٧ بمقاطعة اسرائيل على شركة سيارات فورد بالقرار رقم ٤١ لسنة ١٩٦٧ ، وبقاء عقد ايجار مركز الخدمة قائما بالنسبة للمكان وحده ، لان هذا النعى لو صح لكان غير منتج لقيام الحكم على دعامة أخرى مستقلة كافية لحمل قضائه .

وحيث انه لما تقدم يتعين رفض الطعن .

(الطعن رقم ٨٤٦ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٠/٦/١١)

القاعدة (٤٨)

المبدأ (٧٤) تأجير المتجر بما يشتمل عليه من مقومات مادية ومعنوية ودون أن يكون الغرض الأساسى من الأجارة المبنى ذاته فان عقد الايجار فى هذه الحالة لا يخضع لأحكام قوانين ايجار الأماكن وأنما للقواعد المقررة فى القانون المدنى .

المتجر يشتمل على عناصر مادية وأخرى معنوية ، والمقومات المعنوية هى — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — عماد فكرته وأهم عناصره ولا يلزم توافرها جميعها لتكوينه بل يكتفى بوجود بعضها ، ويتوقف تحديد العناصر التى لا غنى عنها لوجود المحل التجارى على نوع التجارة التى يزاولها المحل ، والمبنى المنشأ عليه المتجر لا يعدو أن يكون عنصرا من عناصره المادية ، ومن ثم فان تأجيره بما يشتمل عليه من مقومات مادية ومعنوية ودون أن يكون الغرض الأساسى من الاجارة المبنى ذاته لا يخضع — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — لأحكام قوانين ايجار الأماكن وانما للقواعد المقررة فى القانون المدنى ولما كان ما أورده الحكم أنه استدل من ورود الاجارة على العين المؤجرة باعتبارها دار للسينما عرفت باسم سينما اسبورتنج ومرخصا بادارتها ومن وجود عملاء لها تكونوا على مدار السنوات السابقة على التأجير ، على أن الاجارة تنصب على منشأة تجارية وهو استدلال سائغ ، ذلك أن الحصول على الترخيص اللازم لاستغلال العين المؤجرة دارا للسينما وادارتها طيلة السنوات السابقة على الايجار وتردد العملاء عليها خلالها يكسبها سمعة تجارية تتكون

منها ومن المبنى وما يلحق به من تركيبات ثابتة منشأة تجارية فلا يصب تأجيرها على مجرد المبنى وانما على المنشأة التجارية بما فيها من مقومات مادية يشكل المبنى احداها ومقومات معنوية يدخل فيها السمعة التجارية وحق الاتصال بالعملاء •

المبدأ (٧٥) مساهمة مستأجر الأرض الفضاء فى تكوين السمعة التجارية للمتجر قبل استئجاره للمتجر ذاته • لا ينال من توافر مقومات العنصر المعنوى له •

لا يشترط لاكتساب المنشأة صفتها التجارية أن تتوافر فيها كافة المقومات المعنوية وانما يكفى لذلك توافر بعضها ، ولا ينال من هذا التقرير أن تكون الشركة الطاعنة قد ساهمت فى تكوين هذه السمعة التجارية لأنها ترتبط بذات المنشأة بعيدا عن مصادرها فاذا ما قامت الشركة الطاعنة باستئجارها بعد أن تكونت لها سمعتها التجارية بموجب عقد جديد بعد انتهاء العلاقة الايجارية السابقة التى كان موضوعها الأرض الفضاء المقامة عليها المنشأة ، فانها تكون قد استأجرتها بما لها من سمعة تجارية •

المبدأ (٧٦) اذا أقيم دكان فى مبنى سينما وتبين أنه ألحق بها منذ بدء انشائها استيفاء للشروط اللازمة لاستخراج الترخيص اللازم لتشغيل السينما فان هذا الدكان يعتبر جزءا لا يتجزأ من المنشأة ويسرى عليه ما يسرى عليها من أحكام •

اذا كان البين من الأوراق أن الدكان المشار اليه بأسباب النعى قد الحق بالعين المؤجرة — سينما — منذ بدء انشائها استيفاء للشروط اللازمة لاستخراج الترخيص اللازم للتشغيل فيصح اعتباره جزءا لا يتجزأ من المنشأة يسرى عليه ما يسرى عليها من أحكام .

الحكـــم

وحيث ان النعى مردود ، ذلك أنه لما كان المتجر يشتمل على عناصر مادية وأخرى معنوية ، وكانت المقومات المعنوية هى — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة عماد فكرته وأهم عناصره ، ولا يلزم توافرها جميعا لتكوينه بل يكتفى بوجود بعضها ، ويتوقف تحديد العناصر التى لا غنى عنها لوجود المحل التجارى على نوع التجارة التى يزاولها المحل ، وكان المبنى المنشأ عليه المتجر لا يعدو أن يكون عنصرا من عناصره المادية ، فان تأجيره بما يشتمل عليه من مقومات مادية ومعنوية ودون أن يكون الغرض الأساسى من الاجارة المبنى ذاته لا يخضع — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — لأحكام قوانين ايجار الأماكن وانما للقواعد المقررة فى القانون المدنى . ولما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خلص الى أن العين المؤجرة منشأة تجارية توافرت لها مقوماتها المعنوية وأورد فى هذا الخصوص قوله " ومن حيث انه لا خلاف بين الطرفين أن محل عقد الايجار موضوع الدعوى مبنى سينما سبورتنج وهو والأرض المقام عليها مملوكان للمستأنف عليهم المطعون عليهم — وهذا المبنى انما بنى من أكثر من ربع قرن خصيصا ليكون سينما ولا يصلح لغير ذلك وقد اشترط بعقد الايجار الذى أبرمه المستأنف عليهم مع أول مستأجرين للأرض المقام عليها المبنى ألا تقل

عن أثنى عشر ألف جنيه الأمر الذى يدل على أن المبنى له قيمة كبيرة فضلا عن أن هذه السينما قد استمرت مستغلة للمدة السالفة الذكر فأصبح لها عملاؤها الذين يترددون عليها وهؤلاء قد تكونوا على مر الزمن كما أن استغلال السينما لم يصرح به الا بعد استيفائها للاشتراطات الصحية وحصولها على الرخص الخاصة بذلك واذ كان ذلك وكان عقد الايجار محل التداعى قد اشتمل على مبنى السينما سالفة الذكر وهى المعروفة باسم سينما سبورتنج بالتركيبات الثابتة بها ولها من عملائها ومن استيفائها للشروط الادارية المطلوبة لاستخراج رخص لها بصرف النظر عما اذا كان ذلك العقد قد اشتمل على السمعة التجارية لها أو على الكراسى وآلات العرض أم لا . أما القول بأن من ضمن مبنى السينما دكانا أضيف اليها فالثابت من مطالعة عقد الايجار أن الدكان لم يؤجر على انفراد بل كان الايجار شاملا لمبنى السينما بحالته التى كانت وقت انعقاد الايجار بما فيها الدكان التى كانت قد أندمجت به قبل انعقاد الايجار فمن ثم تكون الأجارة بسببها قد انعقدت عن محل تجارى . " وكان البين من هذا الذى أورده الحكم أنه استدل من ورود الأجارة على العين المؤجرة باعتبارها دارا للسينما عرفت بأسم سينما اسبورتنج ومرخصا بادارتها ومن وجود عملاء لها تكونوا على مدار السنوات السابقة على التأجير ، على أن الأجارة تنصب على منشأة تجارية وهو استدلال سائغ ، ذلك أن الحصول على الترخيص اللازم لاستغلال العين المؤجرة دارا للسينما وادارتها طيلة السنوات السابقة على الايجار المبرم فى ١٩٦٦/١/١٥ وتردد العملاء عليها خلالها يكسبها سمعة تجارية تتكون منها ومن المبنى وما يلحق به من تركيبات ثابتة منشأة تجارية فلا ينصب تأجيرها على مجرد

المبنى وانما على المنشأة التجارية بما فيها من مقومات مادية يشكل المبنى احداها ومقومات معنوية يدخل فيها السمعة التجارية وحق الاتصال بالعملاء ، لما كان ما تقدم ، وكان لا يشترط لاكتساب المنشأة صفتها التجارية أن تتوافر فيها كافة المقومات المعنوية وانما يكفى لذلك توافر بعضها ، وكان لا ينال من هذا التقدير أن تكون الشركة الطاعنة قد ساهمت فى تكوين هذه السمعة التجارية لأنها ترتبط بذات المنشأة بعيدا عن مصادرها فاذا ما قامت الشركة الطاعنة باستئجارها بعد أن تكونت لها سمعتها التجارية بموجب عقد جديد بعد انتهاء العلاقة الايجارية السابقة التى كان موضوعها الأرض الفضاء المقامة عليها المنشأة فانها تكون قد استأجرتها بما لها من سمعة تجارية ، لما كان ما سلف وكان البين من الأوراق أن الدكان المشار اليه بأسباب النعى قد ألحق بالعين المؤجرة منذ بدء انشائها استيفاء للشروط اللازمة لاستخراج الترخيص اللازم للتشغيل فيصح اعتباره جزءا لا يتجزأ من المنشأة يسرى عليه ما يسرى عليها من أحكام ، وكان الحكم المطعون فيه وان أيد الحكم الابتدائى الا أنه أورد لقضائه أسبابا مستقلة أقيمت على أن تأجير المنشأة موضوع الدعوى لم يتناول ما بها من آلات وأثاث خلافا لما أورده الحكم المستأنف فاذا ما أحال الى أسبابه الحكم المطعون فيه فان هذه الاحالة تنصرف الى ما لم يعارضه من أسبابه بما يكون معه النعى على ما أورده الحكم المستأنف فى هذا الخصوص غير مقبول ، لما كان ما تقدم ، وكانت محكمة الموضوع غير ملزمة بالرد على جميع ما يقدمه الخصوم من أدلة أو قرائن أو فتاوى استشارية طالما قام حكمها على ما يصلح لحمله ، فان النعى على الحكم المطعون فيه بالخطأ فى

تطبيق القانون ومخالفة الثابت بالأوراق والفساد في الاستدلال والقصور في التسبيب يكون على غير أساس •

ولما تقدم يتعين رفض الطعن •

(الطعن رقم ٨٣٥ لسنة ٤٣ ق — جلسة ٢٦/٤/١٩٧٨)

القاعدة (٤٩)

• المبدأ (٧٧) اذا أنصب عقد الايجار على مقهى بما اشتملت عليه من منقولات وان الغرض الاصلي من الايجاره لم يكن المبنى في حد ذاته وانما المنشأة بما لها من عناصر مادية ومعنوية فان العقد لا يخضع لقانون ايجار الاماكن ولا يسري عليه بالتالي الامتداد القانوني •

المحكمة

وحيث ان الطعن أقيم على سببين ينعى الطاعنان بالسبب الأول منهما على الحكم المطعون فيه القصور في التسبيب والاخلال بحق الدفاع وفي بيان ذلك يقولان انهما تمسكا أمام محكمة الموضوع بصورية عقد الأيجار لأن مورثهما استأجر عين النزاع خالية وجهزها بمنقولات وأدوات مملوكة له ، واذ استند الحكم المطعون فيه في نفي الصورية الى أن الثابت بعقد الايجار انه ينصب على مقهى بمحتوياتها وانه

بما ثبت فيه يعتبر حجة على عاقديه وخلفيهما ، وكان هذا الذى ذهب اليه الحكم لا يعتبر رداً على الدفع بالصورية لأنه لا يسوغ اعتبار العقد حجة على طرفيه طالما طعن عليه بالصورية ، فان الحكم يكون قد أغفل بحث دفاع جوهرى للطاعنين يتغير به وجه الرأى فى الدعوى .

وحيث أن هذا النعى مردود ذلك أن الطعن بان العقد الظاهر يستر عقداً آخر هو طعن بالصورية النسبية بطريق التستر ، يقع على من يدعيها عبء اثباتها فان عجز وجب الاخذ بظاهر نصوص العقد الذى يعد حجة عليه ، وكان تقرير أدلة الصورية مما تستقل به محكمة الموضوع لتعلقه بفهم الواقع فى الدعوى ، وكان البين من الحكم المطعون فيه ان الطاعنين تمسكا بأن عقد ايجار المقهى محل النزاع يستر عقد ايجار عين خالية واستدلا على ذلك بالايصال المؤرخ ١٩٧٢/١/٢٣ الصادر من المطعون عليهما الأولين ، وقد أقام الحكم قضاءه برفض الادعاء بالصورية على ان الايصال المذكور ليس فيه ما ينص أو يشير الى أن المقهى مؤجر خالياً ، أو ما ينفى ما ثبت بالعقد من أن التأجير ينصب على مقهى بما يحويه من عناصر مادية أو معنوية ، وهى تقريرات موضوعية سائغة تكفى لحمل النتيجة التى انتهى اليها ومن ثم فلا عليه ان هو أخذ بظاهر نصوص عقد الايجار من أنه ينصب على مقهى بمحتوياتها باعتباره حجة على الطاعنين وقد عجزا عن اثبات صوريته ، فان النعى يكون على غير أساس .

وحيث ان الطاعنين ينعيان بالسبب الثانى على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون ، وفى بيان ذلك يقولان ان الحكم اعتبر أن مجرد ذكر منقولات بظهر العقد كاف لخروج العين المؤجرة من نطاق

أحكام قانون ايجار الأماكن دون أن تبذل المحكمة أى جهد للتعرف على المنقولات ودون أن تذكر بيانها بالكامل ٠ فى حين انه كان يتعين عليها أن تستظهر ما اذا كان الغرض الأساسى من الاجارة هو المكان ذاته أم ما اشتمل عليه من منقولات باعتباره شرطا جوهريا للتعرف على القانون الواجب للتطبيق ٠

وحيث ان هذا النعى مردود ، ذلك أن لمحكمة الموضوع سلطة تحصيل فهم الواقع فى الدعوى وتقدير ما يقدم اليها من أدلة وترجيح ما تطمئن اليه منها ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على أن عقد الايجار قد انصب على المقهى المتنازع عليه بما اشتمل عليه من منقولات مبينة بظهر العقد بأجرة يومية قدرها ثلاثون قرشا وخلص الى أن الايجار قد وقع على المقهى بما يحويه من عناصر مادية ومعنوية ، ورتب على ذلك أن هذه الاجارة لا تخضع لقانون ايجار الأماكن ولا يسرى عليها بالتالى الامتداد القانونى ، وكان البين من هذا الذى قرره الحكم أن المحكمة قد استخلصت فى حدود سلطتها التقديرية من ارادة المتعاقدين وظروف التعاقد وملابساته ان الغرض الاصلى من الاجارة لم يكن المبنى فى حد ذاته وانما المنشأة بما لها من عناصر مادية ومعنوية ، وهو استخلاص موضوعى سائغ يكفى لحمل الحكم ، لا يغير من ذلك عدم بيان المنقولات بالكامل ما دام انها كانت تحت بصر المحكمة وضمن العناصر التى أخضعتها لتقديرها ، ومن ثم يكون النعى على غير أساس ٠

ولما تقدم يتعين رفض الطعن ٠

(الطعن رقم ١٢٦٦ لسنة ٥٠ ق — جلسة ١٩٨١/٢/٧)

-تعلق نفاذ عقد ايجار المحل على شرط واقف •

القاعــدة (٥٠)

المبدأ (٧٨) تعلق نفاذ عقد ايجار المحل على شـــرط واقف مؤداه ليس للمستأجر المطالبة بصحة ونفاذ العقد قبل تحقـــق الشـــرط •

المحكمـــة

••••• اذا كان الشرط الواقف من شأنه أن يوقف نفاذ الألتزام الى أن تتحقق الواقعة المشروطة ، فيكون الالتزام فى فترة التعلـــيق موجودا ، غير أن وجوده ليس مؤكدا مما يترتب عليه أنه لا يجـــــوز للمستأجر خلالها أن ينفذ الوسائل التنفيذية للمطالبة بحقه جـــبرا أو اختيارا طالما لم يتحقق الشرط وكانت دعوى صحة التعاقد لا يقتصـــر موضوعها على محل العقد بل يتناول تنفيذه أيضا ، اعتبارا بأن الحكم الذى يصدره القاضى فى الدعوى يقوم مقام تنفيذ العقد اذا سمحـــت بذلك طبيعة الالتزام وفقا للمادة ٢١٠ من القانون المدنى ، فان مـــا خلص اليه الحكم من أن تنفيذ الالتزامات الناشئة عن العقد مرتبطـــة باستصدار الترخيص ورتب على ذلك أن الدعوى مرفوعة قبل أوانها فانـــه لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون •

(الطعن رقم ٩١٤ لسنة ٤٢ ق ـــ جلسة ١٩٧٨/١/١٨)

ارجاء تنفيذ عقد ايجار المحل لحين حصول المستأجر على ترخيص

القاعـدة (٥١)

المبدأ (٧٩) أرجاء تنفيذ عقد ايجار المحل لحين حصول المستأجر على ترخيص بالأداره — قيام مستأجر لاحق بأستخراج الترخيص بأسم المؤجر لا يؤدى الى نفاذ عقد المستأجر الأول .

المحكمـة

اذ كان الحكم قد ذهب الى أن الطرفين قد اتفقا على ارجاء تنفيذ عقدى الايجار الى وقت قيام الطاعنة باستخراج الترخيص باسم المالكين ، وأن الطاعنة هى المكلفة باتخاذ هذا الاجراء دون المطعون عليهما الاولين ليتحقق به الشرط الواقف لنفاذ الايجار ، وكانت الطاعنة لا تجادل فى عدم قيامها هى باستخراج الترخيص تنفيذا لالتزاماتها الواردة بالعقد وكانت الاوراق قد خلت مما يشير الى أن استخراج الترخيص تم بناء على عقدى الايجار موضوع الدعوى وكان هذا المعنى يظاهره البند الرابع من العقدين فان القول بأن استخراج المستأجر الجديد — المطعون عليه الثالث — ترخيصا باسم المؤجرين يؤدى الى نفاذ عقد الطاعنة لا يقوم على سند صحيح من الواقع أو القانون .

(الطعن رقم ٩١٤ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٨/١/١٨)

القاعـدة (٥٢)

المبدأ (٨٠) يجوز اثبات التحايل على أحكام قوانين ايجار الأماكن بكافة طرق الاثبات القانونية دون أشتراط توافر الدليل الكتابى فى الاثبات •

المبدأ (٨١) العبره بحقيقة الواقع لا بوصف العين الوارد فى عقد الايجار بأن المحل مؤجر بالجدك لما فى ذلك من مصادرة على المطلوب وحكم على الدليل قبل تحقيقه •

المحكمـة

ملاحظة : نذكر فى هذا الحكم وقائع الدعوى نظرا لأهميتها فى أحاطة القارىء بفحوى الحكم •

وقائع الدعوى :

وحيث ان الوقائع — على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الاوراق — تتحصل فى أن الطاعن اقام على مورث المطعون ضدهم الدعوى رقم ١٢٢٥ سنة ١٩٧٠ مدنى كلى القاهرة بطلب الحكم بتخفيض اجرة العين المبينة بالصحيفة وبعقد الايجار المؤرخ ١٩٦٤/١٢/١ من ثلاثين جنيها الى مائتين وثلاثين قرشا شهريا مع اجراء التخفيضات القانونية المتوالية بعد تاريخ التعاقد ، وقال فى بيانها انه استأجر من مورث المطعون ضدهم

ثلاث حوامل بالمحل المبين بالصحيفة ، بأجرة شهرية قدرها ثلاثون جنيها ونص فى البند الثالث من العقد خلافا للحقيقة ان التأجير قد انصب على شهرة المحل ، وكافة موجوداته من أخشاب وأدوات ، وحق استعمال فى التليفون ، وكان هذا هو الاساس فى تحديد الاجرة — الا انه لم يتسلم اية منقولات سوى حوائط خربة قام بترميمها واصلاحها وركب الارفف الخشبية على نفقته الخاصة ، وقام بتوصيل التليفون من محله الرئيسى الى العين المؤجرة ، وأنه لم يكن لنشاط المؤجر بالمحل فى تجارة العطارة أثر فى النشاط الذى يزاوله هو فى تجارة الادوات الكتابية ، وتخزينها بالعين المؤجرة — وبتاريخ ١٩٧٠/١١/٢٦ حكمت المحكمة برفض الدعوى . استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم ٣٧٣١ سنة ٧٨ ق القاهرة — ندبت المحكمة خبيرا لمعاينة العين ، وبيان ما بها من جدك ومنقولات — الا انه اعاد المأمورية اليها لوفاة المورث وبتاريخ ١٩٧٧/١٠/٤ قضت المحكمة بانقطاع سير الخصومة فى الاستئناف لوفاة مورث المطعون ضدهم ، فعجله الطاعن قبل المطعون ضدهم ، وطلب اعادة المأمورية الى الخبير لمباشرتها الا أن المحكمة لم تستجب لذلك ، وقضت بتاريخ ١٩٧٩/١١/١٩ بتأييد الحكم المستأنف . طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض ، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى برفض الطعن ، واذ عرض الطعن على هذه المحكمة فى غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها . .

الحكـــــم :

وحيث انه مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه القصـــور فى التسبيب والاخلال بحق الدفاع وفى بيان ذلك يقول انه تمســك امام محكمة الموضوع بان عقد ايجار محل النزاع قد أنصب على مكـــان خال وليس على محل تجارى ، وبخضوع العين المؤجرة لقواعـــــد تحديد الاجرة القانونية ذلك أن الشروط الجوهرية التى تضمنهـــا البند الثانى من عقد الايجار والمتعلقة بموجودات المحل الماديـــة والمعنوية لم تتحقق منها شىء اذ لم يتسلم سوى حوائط خربة قـــام بترميمها وتركيب أرفف خشبية وبابا من الحديد ، وأوصل تليفون محله الرئيسى الى المحل المؤجر على نفقته الخاصة ، وأن السجـــــل التجارى والرخصة لم يكونا من بين العناصر التى انصب عليهـــــا التأجير وان الغرض من ذلك هو الاحتيال على القانون بقصد زيادة أجرة العين الا أن الحكم المطعون فيه رفض دعواه على سند مـــن أن البيانات الواردة بعقد الايجار — رغم انها محل طعن منـــه — فلا يصح الاستدلال بها فى هذا الشأن — فيكون قد صـــادر دفاعه الجوهرى ، ولم يحققه ، بما يصيب الحكم ويوجب نقضه .

وحيث ان هذا النعى صحيح — ذلك ان المقرر فى قضـــاء هذه المحكمة ان تحديد اجرة الاماكن الخاضعة لاحكام التشريعـات الاستثنائية الخاصة بايجار الاماكن تتعلق بالنظام العام فلا يجـــوز الاتفاق على ما يخالفها ، وأنه يجوز اثبات واقعة التحايل علـــــى القانون بكافة طرق الاثبات القانونية ، دون اشتراط توافر الدليـــل

الكتابى فى الاثبات وبأنه ولئن كان لقاضى الموضوع تقدير الادلـــة
التى يأخذ بها فى ثبوت الصورية او نفيها الا انه يتعين ان يكون —
الدليل الذى يأخذ به مقبولا ، اذ العبرة هى بحقيقة الواقـــع
لا بوصف العين الوارد بعقد الايجار لما فى ذلك من مصادرة علـى
المطلوب ، وحكم على الدليل قبل تحقيقه — لما كان ذلك ، وكـان
الثابت من الاوراق ان الطاعن قد أقام دعواه بطلب الحكم بتخفيـض
أجرة العين المؤجرة اليه من مورث المطعون ضدهم بالعقد المـؤرخ
١٩٦٤/١٢/١ — استنادا الى خضوعها لاحكام قانون ايجـــار
الاماكن المتعلقة بتحديد الاجرة ولتحايل المورث على احكام القانون
باثباته بالعقد خلافا للحقيقة انه اشتمل على مقومات مادية ومعنويـة
حتى يخرجه من نطاق احكام هذا القانون وركن فى اثبات ذلك الـى
اهل الخبرة ، الا ان الحكم المطعون فيه قضى برفض دعواه على مـا
قرره من أن " الثابت " للمحكمة من مطالعة نصوص عقد الايجـــار
المقدم من المستأنف " الطاعن " انه دون بالبند " الاول والثانى
ان مورث المستأنف عليهم " المطعون ضدهم " تمتلك محـــلا
تجاريا " " معدا لتجارة العطارة عبارة عن اربعة عيون تطل علـى
طرقة تنتهى الى شارع وكالة " " الجبلاية ، وقد اجر هذا الاخير
للمستأنف " الطاعن " الثلاثة عيون الداخلية ، وينصب التأجـير
على هذه العيون ، والطرقة أمامهما وأن للمستأجر حق استعمـال
الطرقة بمدخل المحل فى المرور والدخول للاعيان المؤجرة " — كما
ينصب التأجير على شهرة هذا المحل وكافة موجوداته من اخشـــاب

وخلافه ، وكذلك حق استخدام فرع التليفون ٠٠٠ وتضمنت البند الخامس ان المستأجر قد عاين العين المؤجرة بمشتملاتها وقبل استئجارها بالحالة التى هى عليها ، وانه ملتزم بالمحافظة عليها والمسلمة اليه نفاذا للعقد ، وعليه ردها عند نهاية العقد ، وان القيمة هى ثلاثون جنيها شهريا ، وبالتالى فانه يستقر فى يقين هذه المحكمة ان عقد الايجار قد انصب على محل تجارى ، وان الاجرة المحددة لم تكن تقابل الانتفاع بالعين بمفردها بل ايضا مقابل الانتفاع بما عداها من مقومات المتجر على النحو سالف البيان ٠٠٠٠٠ " فان الحكم المطعون فيه يكون قد كون عقيدته فى نفى التحايل على احكام القانون ـ استنادا الى نصوص عقد الايجار المطعون عليها ـ وهو أمر غير جائز ـ ولا يغير من ذلك اضافة الحكم قرائن اخرى تتعلق بقيد العين بالسجل التجارى ووجود تليفون ، ومنقولات كافية للغرض المؤجرة من اجله لعدم كفاية هذه القرائن وحدها لحمل قضاء الحكم ، بعد ان اعتمد فى تكوين عقيدته اساسا ، على نصوص عقد الايجار مما يصيبه بالقصور فى التسبيب والاخلال بحق الدفاع بما يوجب نقضه ، بغير حاجة الى بحث باقى اسباب الطعن ، وعلى ان يكون مع النقض الاحالة ٠

(الطعن رقم ١٣٨ لسنة ٥٠ ق ـ جلسة ١٩٨٥/٦/٢٧)

الفصل الرابع

ايجار الأماكن المشغولة بمقتضى عقد أداري

القاعـدة : (٥٣)

المبدأ (٨٢) اذا كان عقد استغلال مقصف أحـــدى محطات السكة الحديد لم يقصد منه تحقيق ربح لهيئة السكة الحديـد بل أداء خدمة للمسافرين على قطاراتها فانه لا يصح وصفه بأنه عقـد ايجار بل يعد عقد التزام بأداء خدمه عامـه .

الحكـم

لما كانت العبره فى تكييف العقد وتحديد حقوق طرفيه هى بمـا تضمنه هذا العقد وما حواه من النصوص، فاذا وصف عقد استغلال مقصف أحدى محطات السكك الحديدية بأنه عقد ايجار ، وكان يتضح من مجموع نصوصه وما فرضه من التزامات أن المصلحة المتعاقده لـم تكن تنشد استغلال محل للتجاره ،وانما تبغى من وراء ذلـك أولا وبالذات تحقيق مصلحة عامه هى خدمة المسافرين فى قطاراتها بتوفير ما يحتاجون اليه فى أسفارهم من طعام وشراب بأسعار معتدله ، فانه لا يجوز اعتبار هذا العقد بأنه عقد ايجار بل التزام بأداء خدمـه عامـه .

(الطعن رقم ٢٠٣ لسنة ٢٢ ق ـ جلسة ١٩٥٥/١١/١٠)

تصرف الأداره فى الميادين العامه يكون على سبيل الترخيص .

القاعـدة (٥٤)

المبدأ (٨٣) الميادين العامه تعتبر طبقـا لنص المادة (٧٨) من القانون المدنى من أملاك الدولة العامه وتصرف الأداره فيها يكـون على سـبيل الترخيـص ويحكمه القانون العام دون القانـــون الخاص .

المحكمـــة

الميادين العامه تعتبر طبقا لنص المادة (٧٨) من القانـــون المدنى من أملاك الدولة العامه ، وتصرف الأداره فيها — وعلى مـا جرى به قضاء هذه المحكمة — لا يكون الا على سبيل الترخيص وهـــو مؤقت يبيح للسلطة المرخصه دواما ولدواعى المصلحة العامه الحق فى الغائه أو الرجوع فيه ولو قبل حلول أجله ، وكل ذلك من الأعمـــال الأداريه التى يحكمها القانون العام ولا ولايه للمحاكم فى شأنهـــا ، ولا تخضع للقانون الخاص .

(الطعن رقم ٤٦١ لسنة ٣٦ ق — جلسة ١٩٧١/٤/٨)

تصرف السلطة الأداريه فى الأسواق العامه يكون على سبيل الترخيص .

القاعـدة (٥٥)

المبدأ (٨٤) الأسواق العامه التى تقيمها الدولـه أو الأشخاص العامه الأخرى تعتبر بحكم تخصيصها للمنفعة العامة من الأموال العامه ومن ثم فان تصرف السلطة الادارية فيها لا يكون الا على سبيل الترخيص •

المحكمـــة

الأسواق العامه التى تقيمها الدولة أو الأشخاص العامه الأخرى وبحكم تخصيصها للمنفعة العامه تعتبر من الأموال العامه ، وتصرف السلطه الاداريه فى هذه الأموال — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمه — لا يكون الا على سبيل الترخيص ، والترخيص بطبيعته مؤقت ، وغير ملزم للسلطه المرخصه التى لها دائما لدواعى المصلحة العامه الحق فى الغائه والرجوع فيه ولو قبل حلول أجله وكل أولئك من الأعمال الاداريه التى يحكمها القانون العام وتخرج عن ولاية المحاكم العادية لتدخل فى أختصاص جهة القضاء الادارى طبقا لقانون مجلس الدوله •

(الطعن رقم ٤٠٥ لسنة ٣٧ ق — جلسة ١٩٧٣/٢/٨)

تصرف السلطة الاداريه فى الأموال العامه لا يكون الا على سبيل الترخيص •

القاعـدة (٥٦)

المبدأ (٨٥) تصرف السلطة الادارية فى الأموال العامه لأنتفاع الأفراد بها يكون على سبيل الترخيص المؤقت . ولا يكون بمثابة عقد ايجار .

المحكمة

من المقرر فى قضاء محكمة النقض ، أن تصرف السلطة الأداريه فى الأموال العامة لأنتفاع الأفراد بها لا يكون الا على سبيل الترخيص ، وهذا يعتبر بذاته ، وبطبيعته مؤقتا ، وغير ملزم للسلطة العامة التى لها دائما لدواعى المصلحة العامه الحق فى الغائه ، والرجوع فيه ولو قبل حلول أجله ، ثم هو — عدا ذلك — خاضع لحكم الشروط والقيود الوارده فيه ، كل أولئك أعمال اداريه ، يحكمها القانون العام ، وكون الترخيص يصرف مقابل رسم يدفع لا يخرجه عن طبيعته تلك ، ولا يجعله عقد ايجار .

(الطعن رقم ٢٠٢ لسنة ٣٧ ق — جلسة ١٩٧٢/٣/٢٤)

الاسواق التى تخصصها الدولة أو الأشخاص العامة الأخرى للنفع العام الأنتفاع بها يكون مقابل رسم لا أجرة .

القاعدة (٥٧)

المبدأ (٨٦) الأسواق العامة التى تخصصها الدولة أو الأشخاص العامه الأخرى للنفع العام ، تعتبر أموال عامه ، وتصرف

السلطة الأداريه فيها لا يكون الا على سبيل الترخيص المؤقت ومقابل رسم لا أجره •

الأسواق العامه التى تخصصها الدوله أو الأشخاص العامه الأخرى للنفع العام تعتبر من الأموال العامه التى لا يجوز للسلطة الأداريه التصرف فيها الا على سبيل الترخيص المؤقت وهو بطبيعته غير ملزم للسلطه المرخصه التى لها دائما لداعى المصلحه العامه الحق فى الغائه والرجوع فيه قبل حلول أجله ويكون منحه للمنتفع مقابل رسم لا أجره ، ولما كان كل أولئك من الأعمال الأداريه التى يحكمها القانون العام ، ولا تخضع للقانون الخاص أو القيود التى تفرضها قوانين ايجار الأماكن ، وكان الواقع فى الدعوى ان محل التصرف الصادر من محافظة الأسكندرية هو أحد محلات سوق النصر التجارى الذى أقامته المحافظه ، وخصصته لخدمة مرفق من المرافق العامه ، فان الحكم المطعون فيه اذ خالف هذا النظر وقضى باختصاص المحاكم العاديه بنظر الدعوى يكون مخالفا للقانون بما يوجب نقضه •

المحكمة

وحيث ان الوقائع — على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن — تتحصل فى أن •••• وآخرين أقاموا الدعوى رقم ١٤٠٦ لسنة ١٩٦٨ مدنى كلى الأسكندريه ضد محافظ الأسكندريه بصفته طالبين الحكم بتحديد القيمة الايجارية للدكان رقم ٤ شارع سوق النصر بمبلغ ١١ ج و ١٨٠ م وقالوا فى بيان الدعوى أنهم يستأجرون

هذا الدكان من محافظة الاسكندريه بعقد تاريخه ١٥ أغسطس ١٩٦٠ مقابل أجره شهريه قدرها ٢١ ج و ٥٠٠م وأنه لما كان المبنى منشأ فى سنة ١٩٥٩ فانه يخضع للتخفيضات الوارده بالقوانين رقم ١٦٨ و ١٦٩ لسنة ١٩٦١ و ٧ لسنة ١٩٦٥ وتصبح أجرته ١١ ج و ١٨٠م ، ندبت المحكمه خبيرا فى الدعوى أنتهى فى تقريره الى تحديد القيمه الايجاريه للدكان بمبلغ ٨ج و ٦٠٠ م ابتداء من نوفمبر سنة ١٩٦١ و بمبلغ ٦ ج و ٨٨٠م ابتداء من مارس سنة ١٩٦٥ ، وبتاريخ ١٩٦٩/١١/١٠ حكمت المحكمه بتحديد هذه القيمه بمبلغ ١٧ ج و ٢٠٠ م اعتبارا من أول نوفمبر سنة ١٩٦١ وبمبلغ ١٣ ج و ٧٦٠م ، اعتبارا من أول مارس سنة ١٩٦٥ • أستأنف المطعون عليهم هذا الحكم لدى محكمة استئناف الاسكندريه طالبين تعديله وفقا لتقرير الخبير كما أستأنفه الطاعن طالبا الحكم بعدم أختصاص المحكمه ولائيا بنظر الدعوى وبتاريخ ١٣ مارس ١٩٧١ حكمت المحكمه بتأييد الحكم المستأنف • طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض ، وقدمت النيابه مذكره برأيها وطلبت نقض الحكم •

وحيث ان مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه انتهاءه الى أن العقد مدار النزاع لا يتعلق بتسيير مرفق عام وغير وارد على مال مخصص لمنفعه عامه وأنما على مال من أموال الدوله الخاصه ولا تستهدف المحافظه منه سوى تحقيق ربح خاص ومن ثم يكون محكوما بقواعد القانون المدنى وقوانين تحديد الايجارات وهو خطأ فى تطبيق القانون وتأويله لان المحل المرخص باستغلاله هو من محلات سوق النصر التجارى وهو سوق عام أعدته المحافظه وخصصته لخدمة الجمهور

لازدهار النشاط التجارى فى المدينه ، ومن ثم فان الانتفاع به باعتباره من الأموال العامه لا يكون الا بترخيص والترخيص عمل أدارى لا يمنح المرخص لهم حقا من الحقوق التى ينظمها القانون المدنى ، وانما تخضع حقوقهم فيه لأحكام القانون العام ، ولا يخرجه عن طبيعته أن يصدر مقابل رسم بل أنه بطبيعته مؤقت وغير ملزم للسلطة المرخصه التى لها دائما ولداعى المصلحة العامه الحق فى الغائه والرجوع فيه قبل حلول أجله اذ هى لا تنشد من اصدار الترخيص استغلال محل معد للتجاره وأنما تسعى الى تحقيق مصلحه عامه تتمثل فى تقديم خدمات لمرفق من المرافق العامه هو فى واقعة الدعوى مرفق الأقتصاد ، وسواء كان قوام العلاقه بين الطرفين ترخيصا أو عقدا اداريا فان المنازعه فى شأنها تكون فى الحالتين من اختصاص القضاء الادارى ، واذ أنتهى الحكم المطعون فيه الى رفض الدفع بعدم أختصاص المحكمه ولائيا بنظر الدعوى وباختصاصها فانه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه بما يستوجب نقضه .

وحيث ان هذا النعى صحيح ذلك ان الأسواق العامه التى تخصصها الدولة أو الأشخاص العامه الأخرى للنفع العام تعتبر من الأموال العامه التى لا يجوز للسلطه الأداريه التصرف فيها الا على سبيل الترخيص المؤقت وهو بطبيعته غير ملزم للسلطة المرخصه والتى لها دائما ولداعى المصلحه العامه الحق فى الغائه والرجوع فيه قبل حلول أجله ، ويكون منحه للمنتفع مقابل رسم لا أجره ولما كان كل أولئك من الأعمال الاداريه التى يحكمها القانون العام ولا تخضع للقانون الخاص أو القيود التى تفرضها قوانين ايجار الأماكن ، وكان

الواقع فى الدعوى ان محل التصرف الصادر من محافظة الأسكندرية هــو أحدى محلات سوق النصر التجارى الذى أقامته المحافظه وخصصـــته لخدمة مرفق من المرافق العامه • فان الحكم المطعون فيه اذ خالــف هذا النظر وقضى باختصاص المحاكم العاديه بنظر الدعوى يكون مخالفا للقانون بما يوجب نقضـــه •

(الطعن رقم ٣٤٦ لسنة ٤١ ق ـــ جلسة ٢٦/٦/١٩٧٥)

العقود التى تبرمها شركات القطاع العام مع أشخاص القانون الخـــاص بشأن أستغلال مرفق عام لا تعد عقودا اداريه بل تعد عقود ايجار •

القاعـــدة (٥٨)

المبدأ (٨٧) شركات القطاع العام لا تعتبر من أشخـــاص القانون العام حتى ولو أمتد نشاطها الى الأشراف على مرفق عام حيــث أن ذلك لا يعتبر من قبيل ممارسة السلطة العامه . فلا يعتبر العقــــد الذى تصدره عقدا اداريا حتى ولو تضمن شروطا غير مألوفه فـــــى القانون الخـــاص •

ـــ لما كانت الشركة الطاعنه من شركات القطاع العام التى لا تعتبر من أشخاص القانون العام ـــ (شركة المعموره للأسكان والتعمير) ـــ وكان نشاطها فى قيامها على مرفق التعمير والأنشاءات السياحيــــه بالمعموره لا يعتبر من قبيل ممارسة السلطه العامه وكان يتعـــــين

لاعتبار العقد اداريا أن تكون الأداره بوصفها سلطه عامه طرفا فيــه وأن تتسم بالطابع المميز للعقود الأداريه من حيث اتصاله بمرفق عــام وأخذه بأسلوب القانون العام فيما يتضمن من شــروط غير مألوفه فــى القانون الخاص ومن ثم فان العقود التي تبرمها الشركه الطاعنه مــع غير أشخاص القانون العام لا تعتبر من قبيل العقود الأداريه حتى ولــو كان التعاقد واردا على مال عام أو تضمن شروطا غير مألوفه فى القانــون الخاص •

المحكمــة

ملاحظة : نذكر فى هذا الحكم وقائع الدعوى نظرا لأهميتها فــى أحاطة القارئ بفحوى الحكــم •

أولا : وقائع الدعــوى :

وحيث ان الوقائع — على ما يبين من الحكم المطعون فيه وســائر أوراق الطعن — تتحصل فى أن المطعون عليها أقامت الدعوى رقــم ٢١٤١ لسنة ١٩٧٠ مدنى أمام محكمة الأسكندرية الأبتدائية ضــد الشركة الطاعنه طالبه الحكم (أولا) باعتبار العقد المؤرخ ٧٠/٥/٥ والشروط المكمله له والمحرر بينها وبين الشركة الطاعنه عقدا من عقــود الايجار يخضع لأحكام القانون المدنى وقانون ايجار الاماكن (ثانيــا) بعدم أحقية الشركة الطاعنه فى اعمال نص البند (٢٤) من الشــروط العامه من تلقاء نفسها دون الرجوع الى القضاء مع الغاء ما يترتب على أعمال هذا الشرط من جانب الشركه الطاعنه ضارا بها • وقالت بيانا

لدعواها أنه بموجب عقد مؤرخ ١٩٧٠/٥/٥ مبرم بينها وبين الشركة الطاعنه منحت حق استغلال محل "كافيتريا" أسفل مجموعة "كبائن الكرنك" من الناحيه الغربيه بشاطىء المعموره لمدة ثلاث سنوات تبدأ من ١٩٧٠/٥/١ حتى آخر أبريل سنة ١٩٧٣ بأجره قدرها ٩٠٠ جنيه سنويا ونص فى العقد على التصريح لها بأن تبيع أصنافا محدده على سبيل الحصر من المأكولات والمشروبات ، وعلى مزاولة هذا النشاط بصفه مستمره طوال الأشهر من أول يونيه حتى آخر سبتمبر من كل عام ، وعلى اعتبار الشروط الخاصه بترخيص الكازينوهات والمحلات التجاريه بشاطىء المعموره والموقع عليها من الطرفين جزءا لا يتجزأ من هذا الاتفاق ، ونص فى البند (٢٤) من الشروط المذكوره على حق رئيس مجلس ادارة الشركة الطاعنه فى سحب الترخيص ومصادرة التأمين دون حاجه الى انذار أو تنبيه أو اتخاذ أى اجراء قضائى اذا طرأت أسباب تستوجبها دواعى الصالح العام أو اذا خالف المرخص له أى شرط من شروطه بعد توقيع غرامه عليه تحدد قيمتها فى الترخيص عن ثلاث مخالفات متتاليه فى مدة الاستغلال ، أو اذا وقعت من المرخص له أو أحد عماله أى مخالفه للآداب العامه أو النظام العام ، وقد فوجئت المطعون عليها باخطار مؤرخ ١٩٧٠/٧/١١ من الشركه الطاعنه يفيد تحميلها بمبلغ خمسة جنيهات قيمة مخالفه عن بيع شطائر وأتبعه باخطار آخر مؤرخ ١٩٧٠/٧/٢٠ بتحميلها مبلغ عشرة جنيهات قيمة مخالفه أخرى مماثله ، واذ كان الاتفاق المبرم بين الطرفين هو عقد ايجار يخضع لرقابة القضاء ، وكان لا يحق للشركة المؤجرة توقيع غرامات عليها بالطريق الادارى ، وكان المحل المؤجر قد خصص لاستغلاله

"كافتيريا " ولا يعتبر بيع الشطائر فيه استغلالا للعين في غير الغرض المخصصه له فقد أقامت الدعوى • أجابت الشركة الطاعنه بأن الاتفاق المبرم بينها وبين المطعون عليها هو عقد أداري يتصل بمرفق عام وينطوي على شروط استثنائيه غير مألوفه في القانون الخاص وأن عين النزاع من أملاك الدوله المخصصه للمنفعه العامه ودفعت بعدم أختصاص المحكمة ولائيا بنظر الدعوى • وبتاريخ ١٩٧١/٢/٢٠ حكمت المحكمه برفض الدفع بعدم الأختصاص وباعتبار العقد المؤرخ ١٩٧٠/٥/٥ والشروط المكمله له عقدا من عقود الايجار الخاضعه لأحكام القانون المدنى • أستأنفت الشركه الطاعنه هذا الحكم بالأستئناف رقم ٤٧٤ لسنة ٢٧ ق الأسكندريه طالبه الغاء والحكم بعدم أختصاص المحكمه ولائيا بنظر الدعوى • وبتاريخ ١٩٧٤/٣/١٦ حكمت محكمة الأستئناف بتأييد الحكم المستأنف • طعنت الشركه الطاعنه على هذا الحكم بطريق النقض •

ثانيا : الحكم :

وحيث ان الطعن أقيم على سببين تنعى الطاعنه بهما على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والقصور في التسبيب • وفي بيان ذلك تقول أن الحكم أقام قضاءه على أن شركات القطاع العام بوجه عام والشركة الطاعنه بوجه خاص من أشخاص القانون الخاص ، وان ما يصدر عنها من عقود تعد من عقود القانون الخاص ، رغم أن شركات القطاع العام تخضع لمجلس الوزراء والوزير المختص من حيث الأنشاء والأشراف والتوجيه ووضع الخطة أسهاما في خطة التنمية العامه ولا تخضع لأحكام القانون رقم ٢٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن الشركات المساهمة •

ولا يغير من ذلك أن تستهدف تحقيق ربح من ادارتها لأن الربح ليس هو الهدف الأساسى من المشروع ، ولئن كانت الطاعنه تخضع فى جزء كبير من نشاطها لقواعد القانون الخاص فان ذلك لا ينفى انها مرفق عام تحكمه قواعد القانون الأدارى ويرمى الى جعل منطقه المعموره بالأسكندريه منطقة سكنيه ممتازه بتزويدها بمرافق سياحيه وأجتماعيه جديده على مستوى عالى مما يؤكد أنها من أشخاص القانون العام . واذ أنتهى الحكم المطعون فيه الى أن العقد المبرم بين الشركه الطاعنه والمطعون عليها لا يعتبر عقدا اداريا تختص محكمة القضاء الأدارى بنظر المنازعه فيه فانه يكون قد خالف القانون ، بالاضافه الى أنه أغفل الرد على دفاع الشركة الطاعنه من أن المحل موضوع الترخيص يقع على مال عام فلا يكون الأنتفاع به الا على سبيل الترخيص ، وان العلاقه التى تربطها بالمطعون عليها ليست علاقه ايجاريه لأنها تتضمن شروطا تتنافى مع طبيعة عقد الايجار وهو ما يعيب الحكم بالقصور فى التسبيب .

وحيث ان النعى مردود ، ذلك أنه لما كانت الشركة الطاعنه من شركات القطاع العام التى لا تعتبر من أشخاص القانون العام ، وكان نشاطها فى قيامها على مرفق التعمير والأنشاءات السياحيه بالمعموره لا يعتبر من قبيل ممارسة السلطه العامه ، وكان يتعين لأعتبار العقد اداريا أن تكون الأداره بوصفها سلطة عامه طرفا فيه وأن تتسم بالطابع المميز للعقود الأداريه من حيث اتصاله بمرفق عام وأخذه بأسلوب القانون العام فيما يتضمن من شروط غير مألوفه فى القانون الخاص ، ومن ثم فان العقود التى تبرمها الشركة الطاعنه مع غير أشخاص

القانون العام لا تعتبر من قبيل العقود الأدارية • لما كان ذلـــك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر وأنتهى الــــــى أن العقد المبرم بين الشركة الطاعنة والمطعون عليها لا يعتبر مـــــن العقود الأدارية تأسيسا على أن الأدارة بوصفها سلطة عامه ليست طرفا فيه ، فانه يكون قد أصاب صحيح القانون ولا يعيبه عـــدم رده على دفاع الشركة الطاعنة من أن التعاقد وارد على مال عـــام أو أن العقد المتنازع فيه يتضمن شروطا استثنائية غير مألوفه فى القانـــون الخاص أذ ليس حتما على الحكم أن يتتبع الخصوم فى مختلف مناحـى أقوالهم وحججهم ويرد أستقلالا على كل حجه أو قول أثاره طالما أنه أقام قضاءه على ما يكفى لحمله ، ومن ثم فان النعى على الحكـــــم المطعون فيه بمخالفته القانون والقصور فى التسبيب يكون غـــــير ســـديد •

ولما تقدم يتعين رفض الطعن •

(الطعن رقم ٥١٤ لسنة ٤٤ ق ـــ جلسة ١٩٧٨/٢/٨)

الفصل الخامس

ايجار الأماكن التى تشغل بسبب العمل

المساكن التى تشغل بسبب العمل ، لا تسرى عليها قوانين ايجار الأماكن .

القاعدة (٥٩)

المبدأ (٨٨) المساكن التى تشغل بسبب العمل لا تسرى عليها أحكام الباب الأول من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .

المبدأ (٨٩) يكون السكن بسبب العمل اذا كانت السكنى مردها الى رابطة العمل بين مالك العين أو القائم عليها وبين المرخص له بالسكن فيها .

الحكم

— النص فى المادة ٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه لا تسرى أحكام هذا الباب على المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التى تشغل بسبب العمل " يدل على أن المناط فى عدم سريان أحكام الباب الاول فى شأن ايجار الاماكن من هذا القانون وطبقا للنص سالف الذكر هو ثبوت ان تكون السكنى مردها الى رابطة العمل بين مالك العين أو القائم عليها وبين المرخص له بالسكن فيها بسبب هذه الرابطة فاذا انتفت تلك العلة ولم يثبت أن سكنى المكان كانت بسبب العمل حق لمن يدعيها ان

يتمسك بالحماية التى اسبغها المشرع على المستأجرين للاماكن المبينة بتدخله بالقوانين الاستثنائية التى أصدرها فى شأن تنظيم العلاقة بينهم وبين المؤجرين لهم •

(الطعن رقم ٥٧٠ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٠/٣/٢٩)

طلب أخلاء شاغل العين بسبب انتهاء عمله كحارس للعقار •

القاعدة (٦٠)

المبدأ (٩٠) ينشأ حق المؤجر فى أخلاء حارس العقار من العين التى يشغلها بسبب عمله كحارس بمجرد انتهاء عمله كحارس للعقار •

المبدأ (٩١) اذا تبين للمحكمة أن حارس العقار الذى أنتهى عمله كحارس للعقار أنما كان يشغل العين كايجار وليس بسبب كونه حارس للعقار فان عقد الايجار يمتد له بعد انتهاء عمله كحارس •

الحكم

— اذ كان المطعون عليه — مشترى العقار — قد أسس دعواه التى أقامها أمام محكمة الدرجة الاولى على أن الطاعن كان يشغل عين النزاع بسبب عمله كحارس للعقار الكائن به غرفتى النزاع ،

وكان قد اتضح من المستندات ان سكناه بهما أنما تستند على علاقة ايجارية بموجب عقد الايجار الذى أيده بايصالات أداء الاجـــــرة الشهرية للمالكين للعقار وكان عقد الايجار سند الطاعن ممتدا بحكم القانون لمدة غير محددة •

لما كان ذلك فان دعوى المطعون عليه بطلب اخلاء الطاعـــن تكون عاطلة عن السند ويتعين الحكم برفضها •••

(الطعن رقم ٥٧٠ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٠/٣/٢٩)

القسم الثاني

الحد الأقصى لأجرة الأماكن والمبالغ الأخرى التي يدفعها المستأجر

محتويات القسم الثانى

الباب الأول

الحد الأقصى لأجرة الأماكن الخاضعة لقوانين الايجارات

ـ جواز اثبات أجرة الأساس بكافة الطرق

القاعـدة (٦١)

المبدأ (٩٢) جواز اثبات أجرة الأساس بكافة الطرق ـ عقد الايجار أو الايصال بالاجرة عن مدة لا يدخل فيها شهر الأساس ـ جواز اعتبارهما قرينة قضائية على الاجرة القانونية ـ الادعاء بأن الاجرة المدونة بهما تختلف عن أجرة شهر الاساس ـ اثبات ذلك على عاتق من يدعيه ٠

الحكـم

اذ كان عبء اثبات أن الأجرة المدونة بالعقد تختلف عن أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ فى معنى المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يقع على عاتق من يدعيه زيادة أو نقصا ، وكان الاصل ان لا يضار الى أجرة المثل الا عند تعذر ثبوت الاجرة الفعلية ، وكان مفاد المادة الخامسة من ذات القانون أن أجرة الأساس تثبت أولا بالعقد المكتوب السارى خلال هذا الشهر ، وأن الشارع عامل الاجرة معاملة الواقعة المادية فأحل اثباتها عند عدم امكان الحصول على العقد المكتوب بطرق الاثبات كافة بما فيها البينة والقرائن ، وكان عقد الايجار ويقاس عليه الايصال الصادر من المؤجر

بقبض الاجرة عن مدة لا يدخل فيها الشهر المشار اليه ، وان كان لا يصلح أيهما بهذه المثابة دليلا كاملا على الاجرة التي يعتبرها المشرع أساسا للاجرة القانونية الا أنه يجوز اتخاذ قرينة قضائية عليها • لما كان ذلك وكان البين من الحكم المطعون فيه أنه استند في تحديد أجرة سنة النزاع في شهر أبريل سنة ١٩٤١ على الايصال المقدم من المطعون عليه المؤرخ أول مايو ١٩٥٦ وأنه اتخذ من هذا الايصال قرينة قضائية على أن المبلغ المثبت به يمثل أجرة شهر أبريل ١٩٤١ مضافا اليها الزيادة القانونية اعتبارا بأن هذه الاجرة في مجال المصالح المتعارضة بين المؤجرين والمستأجرين هي أقل أجرة يقبلها الطاعنان — المؤجران — وهي في ذات الوقت أقصى ما يسمح به القانون حماية للمستأجر ، وكان ما خلص اليه الحكم في هذا الصدد لا ينطوي على نقل لعبء الاثبات من المستأجر الذي يدعي زيادة الاجرة ، ولا يتضمن قضاء مبنيا على الافتراض والاستنتاج • فان النعي بمخالفة القانون يكون على غير أساس •

(طعن رقم ٥٧٣ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/١/١٩)

القاعدة (٦٢)

المبدأ (٩٣) عوائد الاملاك المبنية المربوطة على المكان المؤجر في تاريخ شهر الاساس — جواز اتخاذها قرينة على مقدار أجرة المثل •

الحكم

من الجائز اتخاذ عوائد الاملاك المبنية المربوطة على المكـــان المؤجر فى تاريخ شهر الاساس قرينة على مقدار أجرة المثل •

(طعن رقم ١٣١ لسنة ٤٠ ق — جلسة ١٩٧٦/٢/٢٥)

— عبء اثبات أجرة الأساس

القاعـــدة (٦٣)

المبدأ (٩٤) أجرة الأساس — اثباتها بكافة طرق الاثبات

— عبء ذلك على من يدعى اختلاف الاجرة الحالية عن الاجـــــرة القانونيـــة •

الحكـــــم

عبء اثبات الاجرة الاساسية يقع على من يدعى أن الاجـــــرة الحالية تختلف عن الاجرة القانونية زيادة أو نقصا • ويكون ذلك بكافة طرق الاثبات •

(طعن رقم ٥٥٦ لسنة ٤١ ق — جلسة ١٩٧٦/٣/٣١)

— المقصود بأجرة المثل

القاعـــدة (٦٤)

المبدأ (٩٥) المقصود بأجرة المثل أجرة مكان مماثل للمكان موضوع النزاع بقدر الامكان ولنفس المنفعة المتفـق علـــــــى

تأجيرها مع مراعاة تقييم الفروق بين المكانين بالزيادة أو النقص في الأجرة .

الحكم

أجرة المثل المنصوص عليها في المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هي أجرة مكان مماثل للمكان موضوع النزاع بقدر الامكان ولنفس المنفعة المتفق على تأجيرها مع مراعاة تقييم الفروق بين المكانين بالزيادة أو النقص في الأجرة ، الا أنه ليس من المحتم لقيام التماثل اتحاد نوع الاستعمال في المكانين اذا كانت المغايرة فيه ليست بذات تأثير جوهري على القيمة الايجارية ويترك ذلك لتقدير قاضي الموضوع بحسب ظروف كل قضية .

(الطعن رقم ٤٧٦ لسنة ٤٢ ق — جلسة ١٩٧٦/٥/٢٦)

القاعدة (٦٥)

المبدأ (٩٦) أجرة الأساس للمباني التي أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ من الأجرة الفعلية في شهر أبريل ١٩٤١ أو أجرة المثل في هذا الشهر — أجرة المثل — ماهيتها — تقدير توافر التماثل أو انعدامه — من مسائل الواقع التي يستقل بها قاضي الموضوع متى كان استخلاصه سائغا .

الحكم

مفاد نص المادة ٤ من قانون ايجار الاماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن الشارع جعل أجرة الأساس للمباني التي أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ أجرتها الفعلية في شهر أبريل سنة ١٩٤١، كما جعل بديلا عن هذه الأجرة أجرة مثلها في الشهر ذاته واذا كان الاصل في أجرة المثل أنها أجرة بناء قائم فعلا يماثل عين النزاع من كافة الوجوه بقدر الامكان ، وكان مؤدى ما أورده الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه أنه انتهى الى أن الاختلاف بين عين النزاع وعين المقارنة بعدم التماثل بين العقارين استنادا الى رجحان ميزة الموقع التي تتمتع بها عين النزاع على عين المقارنة، وكان توافر التماثل أو انعدامه لا يعدو أن يكون من مسائل الواقع التي يستقل بتقديرها قاضي الموضوع طالما كان استخلاصه سائغا ومؤديا الى النتيجة التي انتهى اليها ، وكان ما قرره الحكم له سنده من الاوراق فان النعي عليه بمخالفة القانون يكون على غير أساس .

(طعن رقم ٥٥٦ لسنة ٤١ ق — جلسة ١٩٧٦/٣/٣١)

القاعدة (٦٦)

<u>المبدأ (٩٧) أجرة المثل — ماهيتها — عدم اشتراط التطابق التام في الموقع وعدد الحجرات بين شقة النزاع وعين المثل — لمحكمة الموضوع سلطة تقدير التماثل بينهما مع مراعاة الفروق المؤثرة على تحديد الأجرة .</u>

الحكـــــم

وحيث ان حاصل النعي بالسببين الخامس والسادس على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والفساد في الاستدلال ، وفي بيان ذلك يقول الطاعن ان الحكم أقام قضاءه على سند من أن شقة المثل التي أرشد عنها لا تصلح لان تكون مثلا لشقة النزاع لوجود اختلافات جوهرية بينهما ، في حين أن الثابت من تقرير الخبير أن شقة المثل تفضل شقة النزاع من حيث الموقع وعدد الوحدات وأنه لا يشترط التطابق الكامل بين شقة المثل وشقة النزاع وانما يكفى أن تكون بينهما أوجه تشابه تراعى معها أوجه الاختلاف عند تقدير الاجرة ، وهو ما يعيب الحكم بالخطأ في تطبيق القانون والفساد في الاستدلال .

وحيث ان النعي في محله ، ذلك أنه لما كان المقصود بأجرة المثل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هي أجرة مكان مماثل من جميع الوجوه بقدر الامكان لشقة المثل في شهر الاساس ، وأن توافر التماثل بين عين النزاع وعين المثل أو انعدامه لا يعدو أن يكون من مسائل الواقع التي يستقل بتقديرها قاضي الموضوع طالما كان استخلاصه سائغا ومؤديا الى النتيجة التي انتهى اليها ، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه خلص الى عدم توافر التماثل بين شقة النزاع وبين شقة المثل من مجرد عدم تطابقهما في الموقع وعدد الوحدات وهو ما لا يستقيم به التدليل على عدم صلاحية الشقة المقيسة لاتخاذها مثلا لشقة النزاع ذلك أنه لا يشترط

لتحقق التماثل فى هذه الحالة أن تتخذ الشقتان تماما فى الموقع وعدد الوحدات بحيث يتعين أن يشملهما مبنى واحد وأن يتطابق عدد الغرف فيهما وانما يكفى لذلك أن تتوافر أوجه التماثل بينهما ولو اختلفا من حيث الموقع وعدد الوحدات على أن يراعى ما قد يوجد بينهما من فروق مؤثرة على تحديد مقدار الاجرة لما كان ذلك فان الحكم يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وشابه الفساد فى الاستدلال بما يستوجب نقضه •

(الطعن رقم ٤٩ لسنة ٤٤ ق ـ جلسة ١٢/٤/١٩٧٨)

القاعدة (٦٧)

المبدأ (٩٨) ربط العوائد يصلح كمجرد قرينة قضائية متروك تقديرها لمحكمة الموضوع دون التزام عليها بالاخذ بها •

الحكم

الاصل فى تقديرات البلدية للعوائد التى تحصل على عقار لا يصح أن تكون أساسا لتحديد الاجرة القانونية مما مفاده أن ربط العوائد ـ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ـ يصلح كمجرد قرينة قضائية متروك تقديرها لمحكمة الموضوع دون التزام عليها بالاخذ بها • ولا على الحكم اذا هو طرح ما تضمنته الصورة الشمسية للكشف الصادر من البلدية المشار اليه بسبب النعى مهما قيل أن الاجرة المثبتة به عن شقة النزاع مطابقة للاجرة المتفق

عليها فى عقـد الايجـــــار •

(الطعن رقم ٨٣٩ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٨/٦/٧)

القاعـــدة (٦٨)

المبدأ (٩٩) توافر التماثل أو انعدامه بين شقة النزاع وشقة المثل واقع تستقل محكمة الموضوع بتقديره •

الحكـــــم

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن توافر التماثل أو فقدانه بـــين عين النزاع وبين شقة المثل مسألة واقع يستقل بتقديرها قاضـــــى الموضوع طالما كان استخلاصه سائغا ومؤديا الى النتيجة الـــتى انتهى اليها •

(الطعن رقم ٨٣٩ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٨/٦/٧)

القاعـــدة (٦٩)

المبدأ (١٠٠) أجرة الأساس • عبء اثباتها • وقوعه علـــى من يدعى أن الاجرة المتعاقد عليها تخالف الأجرة القانونية زيـادة أو نقصـا •

الحكـــــم

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن عبء اثبات الاجرة الاساســـية

يقع على عاتق من يدعى أن الأجرة الحقيقية تختلف عن الاجرة القانونية زيادة أو نقصا •

(الطعن رقم ٤٠٦ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٧٨/٥/١٠)

القاعدة (٧٠)

المبدأ (١٠١) عدم جواز اللجوء الى أجرة المثل حالة وجود الاجرة الفعلية فى شهر الأساس • ثبوت أن المدعى هو بذاته مستأجر العين فى هذا الشهر • عليه اثبات الاجرة الفعلية •

الحكم

مفاد المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أنها تجعل من الاجرة المتفق عليها فى شهر أبريل ١٩٤١ الاصل الواجب الاتباع بحيث لا يلجأ الى أجرة المثل الا عند فقدان هذا الاصل ، ومن ثم فلا مجال للتحدث عن أجرة المثل اذا كان المستأجر المنازع فى قانونية الاجرة هو نفسه الذى كان يشغل العين فى شهر الاساس ، ويتعين الاعتداد بالاجرة الفعلية فيه ، ويقع عليه هو عبء اثبات أن الأجرة التى يدفعها تزيد عن الاجرة التى كان يدفعها هو نفسه فى ذلك الشهر مضافا اليها الزيادة القانونية ومقابل الاصلاحات ان وجدت •

(الطعن رقم ٤٠٦ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٧٨/٥/١٠)

القاعـــدة (٧١)

المبدأ (١٠٢) تحديد الاجرة القانونية اعمالا للمــادة ٦ قانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ — متعلق بالنظام العام .

الحكـــم

تحديد الأجرة القانونية اعمالا للمادة السادسة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ من الأمور المتعلقة بالنظام العام التى لا يجـوز للافراد الاتفاق على مخالفتها .

(طعن رقم ٤٧٦ لسنة ٤٢ ق — جلسة ١٩٧٦/٥/٢٦)

القاعـــدة (٧٢)

المبدأ (١٠٣) أجرة المثل المنصوص عليها فى القانـــون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ — ماهيتها — اتحاد نوع الاستعمال غـــير لازم لقيام التماثل بين المكانين متى كانت المغايرة فيه غير مؤثرة علـى القيمة الايجارية تأثيرا جوهريا — تقدير ذلك مما يستقل به قاضـى الموضوع .

الحكـــم

أجرة المثل المنصوص عليها فى المادة الرابعة من القانون رقـم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هى أجرة مكان مماثل للمكان موضوع النزاع بقـدر الامكان ولنفس المنفعة المتفق على تأجيرها مع مراعاة تقييم الفـــروق

بين المكانين بالزيادة أو بالنقص في الأجرة ، الا أنه ليس من المحتم لقيام التماثل اتحاد نوع الاستعمال في المكانين اذا كانت المغايرة فيه ليست بذات تأثير جوهرى على القيمة الايجارية ، ويترك ذلك لتقدير قاضى الموضوع بحسب ظروف كل قضية • واذ كان الثابت أن عين النزاع لم تشيد أصلا لتكون معملا وانما هى شقة عادية فى العمارة بالدور الأرضى منها ظلت على حالها منذ أنشائها ولم يتطلب استعمالها كمعمل للأدوية أية تغييرات جوهرية ، فان اتخاذ شقة أخرى فى ذات العمارة باعتبارها شقة مثل ودون احتساب زيادة تقابل الاختلاف فى نوع الاستعمال تضاف لأجرة الاساس هو أمر يتعلق بالواقع يستقل به قاضى الموضوع ما دام استخلاصه سائغا ، ويكون النعى على الحكم بمخالفته للقانون على غير أساس •

(طعن رقم ٤٧٦ لسنة ٤٢ ق — جلسة ١٩٧٦/٥/٢٦)

القاعدة (٧٣)

المبدأ (١٠٤) الاماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ — تحديد أجرتها — ق ١٢١ لسنة ١٩٤٧ — احداث تعديلات جوهرية بهذه الاماكن تغير من طبيعتها وطريقة استعمالها — وجوب اعتبارها فى حكم المنشأة حديثا — خروجها عن نطاق تطبيق القانون — الاصلاحات والتجديدات لا تخرج المكان عن نطاق القانون المذكور •

الحكـــــم

النص فى المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن ايجارات الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على أنه — لا يجوز أن تزيد الاجرة المتفق عليها فى عقود الايجار التى أبرمت منذ أول مايو سنة ١٩٤١ على أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلك الشهر الا بمقدار ما يأتى ٠٠٠٠ ولا تسرى أحكام هذه المادة على المبانى المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ ، يدل على أن المشرع جعل أجرة الأماكن المعنية بهذا النص لا تزيد على أجرة شهر أبريل ١٩٤١ أو أجرة المثل لهذا الشهر ، وحددها بأنها تلك التى يكون قد تم انشاؤها فعلا قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، ولا يكفى أن يكون قد بدئ فى انشائها قبل هذا التاريخ وأن مجرد القيام بتجديدات أو اصلاحات فى المبانى المشار اليها — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — لا يخرجها عن القيود الواردة بتلك المادة وانما يجيز للمالك اضافة زيادة مقابل تكاليفها على أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، فى أنه اذا حدثت تعديلات جوهرية فيها غيرت من طبيعتها ومن طريقة استعمالها بعد أول يناير ١٩٤٤ فان الجزء الذى أصابه التعديل يعتبر فى حكم المنشأ حديثا ولا تسرى عليه وحدة أحكام تحديد الاجرة الواردة بالمادة ٠

(الطعن رقم ١٣٦ لسنة ٤٢ ق — جلسة ١٠/١١/١٩٧٦)

القاعـــدة (٧٤)

المبدأ (١٠٥) عدم قابلية الحكم للطعن فيه تطبيقا للمادة ٤/١٥ ق ١٢١ لسنة ١٩٤٧ — مناطه — فصل المحكمة الابتدائية — فى دعوى تخفيض أجرة — فى مسألة أولية باعتبار أن الايجار وقع على محل تجارى بمقوماته — جواز الطعن فى هذا الحكم — علة ذلـك .

الحكـــــم

يشترط لاعتبار الحكم غير قابل لاى طعن طبقا للفقرة " الرابعة من المادة الخامسة عشرة من القانون رقم ١٢١ لسنة١٩٤٧ أن يكون صادرا فى منازعة ايجارية يستلزم الفصل فيها تطبيق حكم من أحكـام التشريع الاستثنائى . فاذا كانت أبديت أثناء نظر المنازعة الاصلية المشار اليها منازعة أخرى تخرج بطبيعتها عن نطاق تلك الاحكام ، فان هذه المنازعة وان كانت قد اعتبرت مسألة أولية بالنسبة للمنازعة الاصلية التى ينطبق عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أو تابعـة لها أو مرتبطة بها ، الا أنها لا تعتبر منازعة ناشئة عن تطبيق احكام هذا القانون بالمعنى الذى تتطلبه المادة ٤/١٥ منه . وعلى ذلـك فان الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية اذ فصل فى هذه المنازعـة يكون خاضعا للقواعد العامة من حيث جواز الطعن فيه . لما كـان ذلك . وكان الثابت أن المطعون عليه وان كان قد أقام دعواه بطلب تخفيض الايجار استنادا الى أحكام القانون رقم ١٢١ لسـنة ١٩٤٧ الا أن الطاعن تمسك بأن الايجار المبرم بينه وبين المطعون عليه هو

ايجار محل تجارى ، وقد أخذت محكمة أول درجة بهذا الدفاع وقضت بأن الايجار وقع على محل تجارى بما له من سمعة تجارية وما اشتمل عليه من مهمات لاستخدامها فى الاستغلال التجارى ورتبت على ذلك عدم جواز التحلل من الاجرة واخراج الايجار من نطاق تطبيق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وكانت العبرة فى معرفة ما اذا كان الحكم صادرا فى منازعة ناشئة عن تطبيق القانون سالف البيان هى بما قضت به المحكمة لا بما طلبه الخصوم ، فان الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية يكون خاضعا للقواعد العامة من حيث جواز الطعن فيه .

(طعن رقم ١٧٢ لسنة ٤١ ق — جلسة ١٩٧٦/٣/٣١)

القاعدة (٧٥)

المبدأ (١٠٦٠) حدد القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المبانى التى يسرى عليها فى تحديد الاجرة بأنها تلك التى يكون قد تم انشاؤها فعلا قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ولا يكفى أن يكون قد بدئ فى انشائها قبل هذا التاريخ .

المبدأ (١٠٧) أن مجرد القيام بتجديدات أو اصلاحات فى المبانى التى تم انشاؤها قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ لا يخرجها من القيود الواردة بالمادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وانما يجيز للمالك اضافة زيادة مقابل تكاليفها على أجرة شهر أبريل ١٩٤١ ،

المبدأ (١٠٨) العين التى تم انشاؤها قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ وأحدث المالك بها تعديلات جوهرية غيرت من طبيعتهـا ومن طريقة استعمالها من أول يناير سنة ١٩٤٤ فان الجزء الـذى أصابه التعديل يعتبر فى حكم المنشأ حديثا ولا تسرى عليه وحـده أحكام تحديد الاجرة الواردة بالمادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .

النص فى المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن ايجارات الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين علـى أنه "لا يجوز أن تزيد الاجرة المتفق عليها فى عقود الايجار الـتى ابرمت منذ أول مايو سنة ١٩٤١ على أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلك الشهر الا بمقدار ما يأتى ... ولا تسـرى أحكام هذه المادة على المبانى المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤" يدل على أن المشرع جعل أجرة الأماكن المعنية بهذا النـص لا تزيد على أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل لهـذا الشهر . وحددها بأنها تلك التى يكون قد تم انشاؤها فعلا قبـل أول يناير سنة ١٩٤٤ . ولا يكفى أن يكون قد بدئ فى انشائهـا قبل هذا التاريخ وأن مجرد القيام بتجديدات أو اصلاحات فـى المبانى المشار اليها — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمـة — لا يخرجهـا عن القيـود الواردة بتلك المادة وانمـا

يجيز للمالك اضافة زيادة مقابل تكاليفها على أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، غير أنه اذا حدثت تعديلات جوهرية فيها غيرت من طبيعتها ومن طريقة استعمالها بعد أول يناير سنة ١٩٤٤ فان الجزء الذى أصابه التعديل يعتبر فى حكم المنشأ حديثا ولا تسرى عليه وحده أحكام تحديد الاجرة الواردة بالمادة •

المبدأ (١٠٩) تكييف التعديلات بأنها جوهرية أو بسيطة • تكييف قانونى يستند الى تقرير واقعى لا يجوز اثارته لأول مرة أمام محكمة النقض •

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن تكييف التعديلات بأنها جوهرية تغير من طبيعة المبنى وتجعله فى حكم المنشأ فى تاريخها أو بسيطة لا تحدث به مثل هذا التغيير وان كان يعتبر تكييفا قانونيا الا أنه يستند الى تقرير واقعى ، فانه لا يجوز للطاعن ابداء هذا الدفاع لاول مرة أمام محكمة النقض لما يخالطه من واقع كان يجب عرضه بداءة على محكمة الموضوع •

الحكـــــم

وحيث ان حاصل النعى بالوجهين الاولين من السبب الثانى خطأ الحكم المطعون فيه فى تطبيق القانون وفساده فى الاستدلال ، وفى بيان ذلك يقول ان الحكم حدد أجرة شقة النزاع مطبقا المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أخذا بما خلص اليه الخبير من أنها انشئت فى النصف الاخير من سنة ١٩٤١ وتم جردها وربط العوايد عليها فى شهر يناير ١٩٤٢ ، فى حين أن المادة آنفة الذكر لا تسرى الا على الاماكن التى تم انشاؤها قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، واذ كان الثابت من الكشف الرسمى للعوايد الخاص بالعين المؤجرة أنه بدئ فى انشائها عام ١٩٤٢ ، الا أنه لم يتم بناؤها وتشييدها دفعة واحدة بل على عدة مراحل استغرقت من سنة ١٩٤٢ حتى سنة ١٩٤٩ ، يشهد بذلك التعديلات المتتالية التى جرت على العوايد المفروضة وزيادتها خلالها ، وكذلك رخص البناء الدالة على التدرج فى اقامة العين المؤجرة حتى صار تمامها فعلا فى سنة ١٩٤٩ ، وكان الخبير قد عمد الى اجتزاء بعض بيانات الكشوف والرخص المقدمة واطرح دلالة سائرها منحرفا عن الدقة اللازمة فى تحديد تاريخ اتمام الانشاء ، وكان القانون الواجب التطبيق بهذه المثابة هو المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ الذى يحدد الاجرة على أساس مغاير ، فان الحكم فضلا عن خطئه فى تطبيق القانون يكون قد عاره الفساد فى الاستدلال .

وحيث ان النعى غير سديد ، ذلك أن النص فى المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن ايجارات الاماكن وتنظيم العلاقة

بين المؤجرين والمستأجرين على أنه " لايجوز أن تزيد الاجرة المتفق عليها في عقود الايجار التي أبرمت منذ أول مايو سنة ١٩٤١ على أجرة شهر أبريل ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلك الشهر الا بمقدار ما يأتي ... و لا تسرى أحكام هذه المادة على المباني المنشأة منذ أول يناير ١٩٤٤ " ، يدل على أن المشرع جعل أجرة الاماكن المعنية بهذا النص لا تزيد على أجرة شهر أبريل ١٩٤١ أو أجرة المثل لهذا الشهر ، وحددها بأنها تلك التي يكون قد تم انشاؤها فعلا قبل أول يناير ١٩٤٤ ، لا يكفي أن يكون قد بدئ في انشائها قبل هذا التاريخ ، وأن مجرد القيام بتجديدات أو اصلاحات في المباني المشار اليها — وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة — لا يخرجها عن القيود الواردة بتلك المادة ، وانما يجيز للمالك اضافة زيادة مقابل تكاليفها على أجرة شهر أبريل ١٩٤١ غير أنه اذا حدثت تعديلات جوهرية فيها غيرت من طبيعتها ومن طريقة استعمالها بعد أول يناير ١٩٤٤ فان الجزء الذى أصابه التعديل يعتبر في حكم المنشأ حديثا ولا تسرى عليه وحده أحكام تحديد الاجرة الواردة بالمادة ، ولما كان البين من الاطلاع على تقريرى الخبير اللذين اتخذت منهما محكمة الموضوع محمولين على أسبابهما أساسا لقضائها ويعتبران جزءا لا يتجزأ من الحكم المطعون فيه ، أن الخبير أثبت أنه عاين شقة النزاع وأنها أنشئت في سنة ١٩٤١ مستندا الى الكشف الرسمي المستخرج من سجلات مصلحة الاموال المقررة والثابت فيه أنه تم بناؤها في سنة ١٩٤٢ وربطت عليها العوايد في تلك السنة وأن رخصة البناء استخرجت في ١٩٤١/٦/٢٦ ، وكانت أوراق الدعوى خلوا مما يشير الى أن الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بأن العين المؤجرة لم يتم انشاؤها قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، أو أنه نعى على تقرير الخبير اجتزاءه بعض ما ورد

فى كشوف العوائد ورخص المبناء وأنها تشير الى أن البناء لم يتم بأكمله قبل ذلك التاريخ ، لما كان ذلك وكان المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان تكييف التعديلات بأنها جوهرية تغير من طبيعة المبنى وتجعله فى حكم المنشأ فى تاريخها أو بسيطة لا تحدث به مثل هذا التغيير وان كان يعتبر تكييفا قانونيا الا أنه يستند الى تقرير واقعى ، فانه لا يجوز للطاعن ابداء هذا الدفاع لاول مرة أمام محكمة النقض لما يخالطه من واقع كان يجب عرضه بداءة على محكمة الموضوع ، فان النعى على الحكم المطعون فيه فى هذا الخصوص يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ١٣٦ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٦/١١/٣).

القاعدة (٧٦)

المبدأ (١١٠) القضاء بتحديد الاجرة الاتفاقية فى دعوى المؤجر بمطالبة المستأجر بمتأخر الاجرة . لا حجية له فى دعوى المستأجر بتحديد الأجرة القانونية لذات المكان .

الحكم

وحيث ان الطعن أقيم على سببين ، ينعى الطاعنون بالوجه الاول من السبب الاول على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون ، وفى بيان ذلك يقولون أنهم تمسكوا أمام محكمة الاستئناف بسبق اقامتهم الدعوى رقم ... لسنة ١٩٧٠ مدنى القاهرة الابتدائية ضد المطعون عليه مطالبين بأجرة متأخرة لشقة النزاع ، وبعد أن حققت المحكمة عناصر عقد الايجار قضت بأسباب حكمها المكملة لمنطوقه أن الاجرة المتعاقد عليها بين مورثهم والمطعون عليه قدرها ٤ جنيهات و ٣٥٠ مليما شهريا ، وأصبح هذا الحكم انتهائيا بعدم الطعن عليه وحاز قوة الامر المقضى ، واذ قضى الحكم المطعون فيه بتحديد أجرة ذات العين بمبلغ ٢ جنيه

و ٦٥٠ مليما فانه يكون قد خالف حكما سابقا حائزا لقوة الامر المقضى ، وهو ما يعيبه بمخالفة القانون •

وحيث ان النعى مردود ، ذلك أنه لما كان المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن حجية الامر المقضى ترد على منطوق الحكم وعلى ما يكون من أسبابه مرتبطا بالمنطوق ارتباطا وثيقا ولازما للنتيجة التى انتهى اليها ، وكان من شروط الاخذ بقرينة قوة الامر المقضى وفقا للمادة ١٠١ من قانون الاثبات رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ وحدة الموضوع بين الدعوى التى سبق الفصل فيها والدعوى المطروحة ، بحيث تكون المسألة المقضى فيها مسألة أساسية لم تتغير ، وأن يكون الطرفان قد تناقشا فيها فى الدعوى الاولى واستقرت حقيقتها بينهما بالحكم الاول استقرارا جامعا مانعا وتكون هى بذاتها الاساس فيما يدعيه بالدعوى الثانية أى من الطرفين قبل الاخر من حقوق متفرعة عنها • لما كان ذلك وكان يبين من الاوراق أن موضوع المنازعة فى الدعوى رقم ٠٠٠٠ لسنة ١٩٧٠ مدنى بولاق هو مطالبة الطاعنين المطعون عليه بأجرة متأخرة لشقة النزاع عن الفترة من ١/١٠/١٩٦٩ حتى مارس سنة ١٩٧٠ باعتبار أن أجرتها الاتفاقية مبلغ ٤ جنيهات و ٣٥٠ مليما شهريا ، وقد ثار النزاع بين الطرفين حول حقيقة الاجرة الاتفاقية ، وحددتها المحكمة بمبلغ ٤ جنيه و ٣٥٠ مليما شهريا ، وأبرزت بأسباب حكمها الزام المستأجر دفعها حتى تعدل بحكم يثبت الاجرة القانونية • لما كان ما تقدم ، وكان النزاع الذى ثار بين الطرفين فى الدعوى الماثلة يدور حول تحديد الاجرة القانونية للشقة المؤجرة تطبيقا لاحكام قوانين الايجارات ، وهى مسألة لم تكن مطروحة على المحكمة فى الدعوى السابقة ولم يعرض لها

الحكم الصادر منها ، ومن ثم فان الدعويين تختلفان موضوعا وسببا ويكون النعي على الحكم المطعون فيه بمخالفة القانون غير سديد .

(الطعن رقم ٤٠٦ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٠/٥/١٩٧٨)

القاعدة (٧٧)

المبدأ (١١١) عقود الايجار المبرمة قبل أول مايو سنة ١٩٤١ للاماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ . عدم خضوع أجرتها للتحديد الوارد بالمادة ٤ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ طوال مدة العقد الاصلية . سريان الاجرة القانونية فى فترة الامتداد القانوني للعقد .

الحكم

وحيث ان مما ينعاه الطاعنون بباقي الاسباب على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون ، وفي بيان ذلك يقولون انه حدد أجرة شقة النزاع على أساس أجرة المثل في شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، في حين أن المطعون عليه أقر بأنه يشغل الشقة قبل سنة ١٩٤٠ بموجب عقد ايجار صادر من مورثهم وهو ما يستوجب طبقا للمادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن تكون الاجرة القانونية للعين المؤجرة هي القيمة الايجارية المتعاقد عليها بعد اضافة الزيادة القانونية دون البحث عن أجرة المثل التي لا يلجأ اليها الا في حالة عدم وجود أجرة تعاقدية للعين المؤجرة في شهر أبريل سنة ١٩٤١ واذ حدد الحكم المطعون فيه الاجرة القانونية لشقة النزاع على أساس أجرة المثل دون

الاعتداد بأجرتها التعاقدية فانه يكون معيبا بالخطأ فى تطبيــــــق القانـــون ٠

وحيث ان النعى صحيح ، ذلك أن النص فى المادة الرابعة مــن القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المعمول بها بمقتضى المادتين ٤٣ مــن القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و ٩ من القانون رقم ٤٩ لسنــة ١٩٧٧ على أنه لا يجوز أن تزيد الاجرة المتفق عليها فى عقود الايجار الـتى أبرمت منذ أول مايو سنة ١٩٤١ على أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلك الشهر الابمقدار ما يأتى ٠٠٠ ولا تسرى أحكام هذه المادة على المبانى المنشأة من أول يناير سنة ١٩٤٤ يدل علـــى أن المشرع اتخذ من أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أساسا لتحديد الاجـــرة بالنسبة لعقود الايجار المبرمة منذ أول مايو سنة ١٩٤١ عن المبانـــى المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤١ اعتبارا بأن أول مايو سنة ١٩٤١ هو التاريخ الذى بدأت فيها التشريعات الاستثنائية الخاصة بمواجهة أزمــة الاسكان بصدور الامر العسكرى رقم ١٥١ لسنة ١٩٤١ ، وافتراضا بأنه منذ هذا التاريخ بدأت أجرة الاماكن فى التصاعد وأصبح المستأجـــر بحاجة الى حماية القانون ٠ مما مفاده أن المنع من الاتفاق على أجـــرة تجاوز الحد الاقصى ، وحظر تقاضى أية مبالغ تزيد عليها لا يستطيـــل الى العقود المبرمة قبل هذا التاريخ ، فلا يسرى عليها هذا المبـدأ ، ويعمل بالاجرة المسماه فيها مهما بلغت ، طالما أن المدة الاصليــــة لهذه العقود باقية لما تنقض ، فاذا جدد العقد أو امتد بحكم القانون بعد انتهاء مدته الاصلية فان الاجرة تصبح خاضعة للتشريعات الاستثائية ويجب ألا تجاوز الحد الاقصى الذى فرضه القانون ، لما كان ذلك وكان

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن عبء اثبات الاجرة الاساسية يقع على من يدعى أن الاجرة الحالية تختلف عن الاجرة القانونية زيادة أو نقصا ، وكان مفاد المادة الرابعة آنفة الاشارة انها تجعل من الاجرة المتفق عليها فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ الاصل الواجب الاتباع ، بحيث لا يلجأ الى أجرة المثل الا عند فقدان هذا الاصل ، فانه لا مجال للتحدث عن أجرة المثل اذا كان المستأجر المنازع فى قانونية الاجرة هو نفسه الذى كان يشغل العين فى شهر الاساس ، ويتعين الاعتداد بالاجرة الفعلية فيه ، ويقع عليه هو عبء اثبات أن الاجرة التى يدفعها تزيد عن الاجرة التى كان يدفعها هو نفسه فى ذلك الشهر ، مضافا اليها الزيادة القانونية ومقابل الاصلاحات ان وجدت لما كان ما تقدم ، وكان الواقع فى الدعوى أن شقة النزاع أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، وأنه لا خلاف فى أن عين النزاع أجرت من مورث الطاعنين الى المطعون عليه بمقتضى عقد ايجار غير مكتوب قبل أو مايو سنة ١٩٤١ فان الاجرة القانونية هى تلك التى اتفق عليها المتعاقدان حتى نهاية مدة الايجار الاصلية ، ثم تحدد بالاجرة الفعلية التى كان يدفعها المطعون عليه فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ مضافا اليها الزيادة المقررة قانونا دون الالتجاء الى أجرة المثل طالما أن المطعون عليه كان هو المستأجر لشقة النزاع فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، وعليه عبء اثبات اجرتها الفعلية فى هذا الشهر واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ولجأ الى تحديد الاجرة القانونية لشقة النزاع على أساس أجرة المثل فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، وأغفل الفصل فيما اذا كان عقد الايجار قد انتهت مدته الاصلية أم لا زالت قائمة ، فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يستوجب نقضه دون حاجة للتعرض لباقى الاسباب ، على أن يكون

مع النقض أحالـــــه .

(الطعن رقم ٤٠٦ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٠/٥/١٩٧٨)

القاعـــدة (٧٨)

المبـدأ (١١٢) التزام المؤجر بصيانة العين المؤجـــرة واجراء الترميمات الضرورية . م ٥٦٧ مدنى . اعتباره التزاما قانونيـــا جديدا . وجوب تقويمه واضافتـه الى أجرة الاساس فى المبانى المنشـأة قبل ينايـر ١٩٤٤ . م ٤ ق ١٢١ لسنة ١٩٧٤ .

الحكـــم

مفاد الفقرة الثانية من المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ان الشارع اذ اتخذ من أجرة شهر أبريل ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلـــك الشهر أجرة أساس للمبانى المنشأة قبل يناير ١٩٤٤ أوجب مراعاة ما يطرأ على التعاقد السارى فى شهر الاساس من تعديل فى التزامات كل مـن المتعاقدين بحيث اذا فرض القانون أو الاتفاق أو العرف على المستأجـر التزامات جديدة لم تكن مفروضة عليه فى شهر الاساس أو فرض شيئا مـــن ذلك على المؤجر ، فانه يتعين تقديم تلك الالتزامات واستنزال مقابلهـا من أجرة الاساس فى الحالة الاولى واضافتها اليها فى الحالة الثانيـة ، لما كان ذلك وكانت المادة ٥٦٧ من التقنين المدنى الصادر بالقانـــون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ والمعمول به من ١٥/١٠/١٩٤٩ استحدثـت حكما جديدا أضافت به على عاتق المؤجر التزاما بصيانة العين المؤجـرة جميع الترميمات الضرورية ، وهو التزام لم يكن واردا فى ظل القانـــون المدنى القديم الذى كان ساريا فى شهر أبريل ١٩٤١ والذى كانـــت

التزامات المؤجر بموجبه سلبية تقتصر على ترك المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة ، ويتعين من ثم تقويمه واضافة قيمته الى أجرة هذا الشهر ، لما كان ما تقدم وكان الثابت أن الطاعنة تمسكت أمام محكمة الموضوع بوجوب تقويم هذا الالتزام الذى لم يكن متفقا عليه من قبل واضافة مقابله الى أجرة شهر الأساس ، فان الحكم اذا التفت عن تمحيص هذا الدفاع الجوهرى ولم يعمل بشأنه حكم الفقرة الثانية من المادة الرابعة سالفة الذكر يكون فضلا عن مخالفته القانون قد شابه قصور فى التسبيب •

(الطعن رقم ٦٩٠ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٧/٤/٢٠)

القاعدة (٧٩)

المبدأ (١١٣) مقابل التحسين باعتباره عينا على العقار والتزاما جديدا على المالك استفاد منه المستأجر يجب أن يقوم ويضاف القيمة الى أجرة المثل فى مفهوم نص المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ •

الحكم

مفاد ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أنه اذا فرضت على المؤجر التزامات جديدة بموجب القانون أو الاتفاق أو العرف لم تكن مفروضة عليه

فى شهر أبريل سنة ١٩٤٧ قومت هذه الالتزامات بفرض أنها كانت موجودة فى شهر الاساس وأضيفت قيمتها الى الاجرة المتفق عليهما أو الى أجرة المثل ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر فيما ذهب اليه تقويم مقابل التحسين الذى طرأ على عين النزاع باعتباره عبئا على العقار والتزاما جديدا على المالك استفاد منه المستأجر وتجب مراعاته عند تحديد الاجرة فانه لا يكون قد خالف القانون •

(الطعن رقم ١٧٦ لسنة ٤٦ ق ـ جلسة ١٩٨١/٦/١٣)

القاعدة (٨٠)

المبدأ (١١٤) اذا أضاف قانون جديد التزامات على عاتق المؤجر وجب تقويم هذه الالتزامات واضافة قيمتها الى أجرة الأساس دون تعليق ذلك على تنفيذ الالتزامات اذ العبرة هى بفرض الالتزام لا بالقيام به •

الحكم

وحيث ان مما ينعاه الطاعن بالسبب الثالث على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون

والقصور ، وفى بيانه يقول انه تمسك أمام محكمة أول درجة بدفاع حاصله أن عقد ايجار المستأجر السابق الذى يستند اليه المطعون ضده فى طلب التخفيض حرر فى تاريخ سابق على صدور القانون المدنى الذى أبرم عقد المطعون ضده فى ظله واذ فرض هذا القانون على المؤجر التزامات لم تكن موجودة قبل صدوره فانه يتعين تقويمها واضافتها للأجرة ، الا أن الحكم الابتدائى رفض دفاعه هذا بمقولة انه لم يبين ما قام به من تلك الالتزامات ، فأثار أمام محكمة الاستئناف أن تحديد الاجرة تتعلق بوجود الالتزام المقرر بنص القانون لا بالقيام به بيد أن الحكم المطعون فيه أغفل الرد على دفاعه هذا مكتفيا بالاحالة الى أسباب الحكم الابتدائى مما يجعله مشوبا بمخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه فضلا عن القصور فى التسبيب .

وحيث أن هذا النعى سديد ، ذلك أن مفاد الفقرة الثانية من المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ — المنطبق على واقعة الدعوى — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن الشارع اذ اتخذ من أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلك الشهر أجرة أساس للمبانى المنشأة قبل يناير ١٩٤٤ أوجب مراعاة ما يطرأ على التعاقد السارى فى شهر الاساس تعديل فى التزامات كل من المتعاقدين بحيث اذا فرض القانون والاتفاق أو العرف على المستأجر التزامات جديدة لم تكن مفروضة عليه فى شهر الاساس أو فرض شيئا من ذلك على المؤجر فانه يتعين تقويم تلك الالتزامات واستنزال مقابلها من أجرة الأساس فى الحالة الأولى واضافتها اليها فى

الحالة الثانية ، ولو لم ينتفع بها المتعاقد الآخر لعدم تحقق أسبابها اذ العبرة بفرض الالتزام لا بالقيام به ، ولما كان التقنين المدنى المعمول به من ١٥/١٠/١٩٤٩ قد استحدث حكما جديدا فى المادة ٥٦٧ منه أضاف به على عاتق المؤجر التزاما بصيانة العين المؤجرة واجراء جميع الترميمات الضرورية وهو التزام لم يكن واردا فى ظل القانون المدنى القديم الذى كان ساريا فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، فانه يتعين تقويم هذا الالتزام واضافة قيمته الى أجرة شهر الاساس ، لما كان ذلك وكان الطاعن قد تمسك أمام درجتى التقاضى بوجوب تقويم ما فرضه القانون المدنى من التزامات واضافتها لاجرة الاساس ، وكان الحكم المطعون فيه اكتفى بالاحالة الى الحكم الابتدائى الذى أقام قضاءه برفض طلب الطاعن على أنه لم يبين الالتزامات التى قام بها طبقا للقانون المدنى ، دون نظر منه الى أن الحكم الصادر لصالح المستأجر السابق بتحديد أجرة عين النزاع قد صدر فى ١٦/٢/١٩٤٩ أى فى تاريخ سابق لنفاذ القانون المدنى الجديد وأن عقد ايجار المطعون ضده أبرم فى ١٦/٨/١٩٥٦ أى فى تاريخ لاحق لسريانه بما يستوجب تقويم ما فرضه القانون المذكور من التزامات واضافتها لاجرة الاساس دون تعليق ذلك على تنفيذ تلك الالتزامات فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن •

(الطعن رقم ٢٩٦ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٧/١٢/١٩٨١)

القاعــدة (٨١)

المبــدأ (١١٥) توافر التماثل أو انعدامه بين العيــن المؤجرة وعين المثل واقع يستقل بتقديره قاضي الموضــوع .

الحكـــم

وحيث ان الطعن أقيم على سبب واحد . ينعى الطاعن بالوجـــه الاول منه على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون . وفي بيان ذلك يقول ان الحكم استند في قضائه بالتخفيض الى مماثلة عين النزاع من كافـــة الوجوه لدكان مجاور كائن فــي ذات العقار مملوك لشقيقته في حين أنــه قام بتزويد عين النزاع بالمياه والنور وأجرى بها بعض الاصلاحات الـــتي تعوز عين المثل ـ كما أن هذه العين الاخيرة مؤجرة من شقيقته بأقـــل من أجر المثل مجاملة لمستأجرها وهوخال زوجها . الامر الذى يجعـــل المقارنة منتفية بينهما . ويعيب الحكم بمخالفة القانون .

وحيث أن النعي مردود . ذلك أنه لما كان المقرر في قضاء هـــذه المحكمة أن توافر التماثل أو انعدامه بين العين المؤجرة وعين المثـــل لا يعدو أن يكون من مسائل الواقع التي يستقل بتقديرها قاضي الموضـوع طالما كان استخلاصه سائغا ومؤديا الى النتيجة التي انتهى اليهـــا . وكان الحكم المطعون فيه قد أورد في خصوص سبب النعي قوله " ــــ لا محل من بعد لما ذهب اليه المستأنف ضده ـ الطاعن ـ من أنــه أجرى بالعين محل المنازعة تعديلات جوهرية . وأن أجرة مثيلها روعــي فيه قرابة مستأجره ... لشقيقته . لا محل لذلك كله لانه فضــلا عـــن

أن المستأنف ضده أقر صراحة بمحاضر أعمال الخبير بأن محل النزاع على حالة لم يحصل فيه تعديل أو تغيير ، فان الخبير لم يثبت حصول مثل هذه التعديلات فى تقريره ثم ان الادعاء بأن أجرة عين المثل روعى فيهما مجاملة المستأجر ينفيه تظلم المستأجر من هذه الاجرة واقامة الدعوى رقم ٥٩ لسنة ١٩٦٧ كلى دمياط المتضمنه طلب تخفيضها ... " وهو تقرير موضوعى سائغ ومؤيد وله سنده من الاوراق ، فان النعى يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ٣٣٨ لسنة ٤٢ ق جلسة ٣/ ١١/١٩٧٦)

القاعدة (٨٢)

المبدأ (١١٦) تحديد الحد الاقصى لاجرة الاماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ـ مادة ٤ قانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ ـ الاعتداد بأجرة المثل ـ شمول هذه الاجرة الزيادات القانونية ـ دلالة ذلك ـ شمول الاجرة المقضى بها له عن النزاع تلك الزيادات .

الحكم

وحيث ان حاصل النعى بالوجه الثانى على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون ، وفى بيان ذلك يقول الطاعن انه مع افتراض جواز الاستهداء بأجر عين المثل لتحديد أجرة العين محل النزاع فقد كان يتعين زيادة الاجرة بنسبة ٤٥٪ من قيمة الايجار الشهرى عملا بالفقرة الاولى من المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، واذ أغفل الحكم اعمال هذه الزيادة رغم أن المكان مؤجر لاغراض تجارية ،

فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانــون •

وحيث ان النعى غير سديد ، ذلك أن النص فى المادة الرابعـــة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين على أنه " لا يجوز أن تزيد الاجرة المتفـــق عليها فى عقود الايجار التى أبرمت منذ أول مايو ١٩٤١ على أجرة شهر أبريل ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلك الشهر الا بمقدار ما يأتى (أولا) فيما يتعلق بالمحال المؤجرة لاغراض تجارية أو صناعية والمحال العامة ٤٥ % اذا كانت الاجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز خمسة جنيهـــات شهريا ••• يدل — وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة — على أنـه يجب لتعيين الحد الاقصى لاجور الاماكن المنشأة قبل أول ينايـر ١٩٤٤ أن تزاد أجرة الاساس بنسب مئوية تختلف باختلاف وجوه استعمـــال الاماكن والطريقة التى تستغل بها ، وتحتسب بمعدل ٤٥% بالنسبـة للمحال المؤجرة لاغراض تجارية اذا كانت الاجرة المتفق عليها أو أجـــرة المثل لا تتجاوز خمسة جنيهات شهريا ، ولما كان البين من الحكـــم المطعون فيه أنه حدد أجرة الدكان محل النزاع على ضوء أجرة الدكـان المجاورة باعتبارها مماثلة من واقع تحديد أجرتها طبقا للثابت بالحكـــم الصادر بتاريخ ٩/٤/١٩٦٩ فى الدعوى رقم ٥٩ لسنة ١٩٦٧ مدنى دمياط الابتدائية المرددة بين شقيقة الطاعن وشريكته فى ملكية العقـار وبين المستأجر لعين المثل ، وكان البين من استظهار هذا الحكـــم المرفق بتقرير الخبير أنه حدد أجرة المثل للمحل المسترشد به معمـــلا حكم المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ آنفة الذكر ، وأن الاجرة الاصلية كانت ٧٥ قرشا شهريا زيدت بنسبة ٤٥% فأصبحـــت

مقربة بمبلغ ١٠٩ قرشا ، مما يدل على أن الأجرة المقضى بها شاملة الزيادة القانونية ، وبالتالى فان النعى على الحكم بالخطأ فـــى تطبيق القانون يكون على غير أساس .

ولما تقدم يتعين رفض الطعن .

(الطعن رقم ٣٦٨ لسنة ٤٢ ق — جلسة ١٩٧٦/١١/٣)

القاعـــدة (٨٣)

المبدأ (١١٧) مفاد نص المادة ٤ ق ١٢١ ســـنة ١٩٤٧ وجوب الاعتداد بأجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل لهذا الشهر — علة ذلك — لا عبرة للاختلاف بين تكاليف انشاء عـــين النزاع وعين المثل — علة ذلك .

الحكـــــم

مفاد ما تقضى به المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أنها اعتدت بتحديد أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو بأجرة المثل لهذا الشهر باعتباره الشهر السابق مباشرة على ظهور أزمة المساكن فى الحرب العالمية الثانية ، على تقدير أن الأجرة فيه لا تزيد على الاسعار الطبيعية التى كانت سائدة قبلها ، دون أن تحفـــــل بالاختلاف بين تكاليف انشاء عين النزاع وتكاليف عين المثل بســـبب الظروف الاقتصادية التى أدت الى أن الأماكن التى شيدت بعـــد

قيام الحرب العالمية الثانية زادت تكاليفها عما تم بناؤها قبل نشوبها اكتفاء بما قدره المشرع من أن هذا الفرق يقابله النسبة المئوية التى يضيفها القانون الى أجرة ذلك الشهر ، يؤيد ذلك أن المشرع كان بوسعه النص على ذلك حسبما فعل بالنسبة لمبانى مدينة الاسكندرية والتى جعل الخيار فيها بين أجرة شهر أغسطس سنة ١٩٣٩ أو أبريل سنة ١٩٤١ الظروف الخاصة بتلك المدينة .

(طعن رقم ١٣٦ لسنة ٤٢ ق — جلسة ١٩٧٦/١١/١٠)

التماثل بين عين النزاع وعين المثل فى شأن تطبيق ق ١٢١ لسنة ١٩٤٧

القاعـــدة (٨٤)

المبدأ (١١٨) توافر التماثل أو انعدامه بين عين النزاع وعين المثل من مسائل الواقع التى يستقل بتقديرها قاضى الموضوع طالما كان استخلاصه سائغا .

المقرر — فى قضاء هذه المحكمة — أن توافر التماثل أو انعدامه لا يعدو أن يكون من مسائل الواقع التى يستقل بتقديرها قاضى الموضوع طالما كان استخلاصه سائغا ومؤديا الى النتيجة التى انتهى اليها .

المبدأ (١١٩) مفاد نص المادة ٤ قانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هو وجوب الاعتداد بأجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل

لهذا الشهر ولا عبرة فى هذا الشأن بالاختلاف بين تكاليف انشاء عين النزاع وتكاليف انشاء عين المثل .

مفاد ما تقضى به المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أنها اعتدت بتحديد أجرة شهر أبريل ١٩٤١ أو بأجرة المثل لهذا الشهر باعتباره الشهر السابق مباشرة على ظهور أزمة المساكن فى الحرب العالمية الثانية ، على تقدير أن الاجرة فيه لا تزيد على الاسعار الطبيعية التى كانت سائدة قبلها ، دون أن تحفل بالاختلاف بين تكاليف انشاء عين النزاع وتكاليف عين المثل بسبب الظروف الاقتصادية التى أدت الى أن الاماكن التى شيدت بعد قيام الحرب العالمية الثانية زادت تكاليفها عما تم بناؤها قبل نشوبها اكتفاء بما قدره المشرع من أن هذا الفرق يقابله النسبة المئوية التى يضيفها القانون الى أجرة ذلك الشهر ، يؤيد ذلك أن المشرع كان بوسعه النص على ذلك حسبما فعل بالنسبة لمبانى مدينة الاسكندرية والتى جعل الخيار فيها بين أجرة شهر أغسطس ١٩٣٩ أو أبريل سنة ١٩٤١ للظروف الخاصة بتلك المدينة .

الحكم

وحيث أن الطاعن ينعى بالوجه الثالث من السبب الثانى وبالسبب على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والقصور فى التسبيب وفى بيان ذلك يقول انه نعى على تقرير الخبرة الاول ما خلص اليه من تشابه شقة النزاع والشقة المسترشد بها لتحديد أجرة المثل ، وحدد أوجه الاختلاف الجوهرية بينهما والتى تجعل الشقة الاخيرة غير صالحة لاتخاذها أساسا للمقارنة من نواحى الموقع والمساحة وعدد الحجرات ،

مما حدا بالمحكمة الى اعادة المأمورية الى الخبير لتحقيق هذه الاعتراضات واذ لم يعن الخبير ببحثها واكتفى بقوله ان المنزلين متلاصقان ولا يفصلهما سوى سور من المباني ، وتبنى الحكم ما انتهى اليه التقرير ، فانه يكون مشوبا بالقصور . هذا الى أن الحكم لم يستجب لما أثاره الطاعن من عدم جواز اجراء المقارنة بين شقة المثل والعين المؤجرة بسبب ارتفاع ثمن الاراضى وتكاليف البناء بعد قيام الحرب على سند من أنه لا ينبغى مراعاة هذه التكاليف ، فى حين أن الثابت أن شقة المثل أنشئت فى سنة ١٩٣٩ فى وقت كانت التكاليف تقل كثيرا عنها عند اتمام بناء العين المؤجرة ، فان الحكم يكون قد خالف القانون .

وحيث ان النعى فى غير محله ، ذلك أنه لما كان المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن توافر التماثل أو انعدامه لا يعدو أن يكون من مسائل الواقع التى يستقل بتقديرها قاضى الموضوع طالما كان استخلاصه سائغا ومؤديا الى النتيجة التى انتهى اليها ، وكان البين من تقريرى الخبرة اللذين أخذ بهما الحكم المطعون فيه أن الشقة موضوع النزاع والشقة المسترشد بها متجاورتان وفى حى واحد وتقعان فى شارعين متماثلين وأنهما متشابهتان فى مواد البناء ، وأوضح فى رسمه التخطيطى مساحة كل منهما وعدد حجراتهما والمنافع المتصلة بهما ، ثم عقد مقارنة بين الشقتين وقوم الفروق بينهما وبين الاسانيد التى بنى عليها صلاحية الشقة المسترشد بها لتكون شقة مثل ، وكان التقرير التكميلى قد تضمن الرد على أوجه الاعتراض التى ساقها الطاعن ، وكان رده فى هذا الصدد سائغا ، لما كان ذلك وكانت محكمة الموضوع غير ملزمة — متى رأت فى حدود سلطتها التقديرية الاخذ بتقرير الخبير لاقتناعها بصحة أسبابه —

بالرد استقلالا على كافة المطاعن الموجهة الى ذلك التقرير لان أخذ هذا به محمولا على أسبابه ما يفيد أنها لم تجد فيها ما يستأهل الرد عليها بأكثر مما تضمنه التقرير ، فان النعى على الحكم بالقصور يكون غير وارد . لما كان ما تقدم وكان مفاد ما تقضى به المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أنها اعتدت بتحديد أجرة المثل لهذا الشهر باعتباره الشهر السابق مباشرة على ظهور أزمة المساكن فى الحرب العالمية الثانية ، على تقدير أن الاجرة فيه لا تزيد على الاسعار الطبيعية التى كانت سائدة قبلها ، دون أن تحفل بالاختلاف بين تكاليف انشاء عين النزاع وتكاليف عين المثل بسبب الظروف الاقتصادية التى أدت الى أن الاماكن التى شيدت بعد قيام الحرب العالمية الثانية زادت تكاليفها عما تم بناؤها قبل نشوبها ، اكتفاء بما قدره المشرع من أن هذا الفرق يقابله النسبة المئوية التى يضيفها القانون الى أجرة ذلك الشهر ، يؤيد ذلك أن المشرع كان بوسعه النص على ذلك حسبما فعل بالنسبة لمبانى مدينة الاسكندرية والتى جعل الخيار فيها بين أجرة شهر أغسطس ١٩٣٩ أو أبريل ١٩٤١ للظروف الخاصة بتلك المدينة ، واذساير الحكم هذا النظر ، فان النعى عليه بمخالفة القانون يكون على غير أساس .

ولما تقدم يتعين رفض الطعن .

(الطعن رقم ١٣٦ لسنة ٤٢ ق جلسة ٣/١١/١٩٧٦)

القاعـــدة (١٨٥)

المبـدأ (١٢٠) الاماكن التى أجرت لاول مرة فى تاريخ لاحق على ١٨/٩/١٩٥٢ وكان البدء فى انشائها سابقا على هذا التاريخ — تجديد أجرتها باتخاذ أجرة المثل فى سبتمبر ١٩٥٢ أساسا مـــع تخفيضها بمعدل ١٥٪ — العبرة بتاريخ البدء فى الانشاء لا بتاريخ اتمام المبنى — ق ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ .

الحكـــم

مفاد نص المادة ٥ مكررا (١) من قانون ايجار الاماكن رقـــم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المضافة بالمرسوم بقانون رقم ١٩٦ لسنة ١٩٥٢ والمـــادة ٥ مكررا (٢) والمادة ٥ مكررا (٣) — وعلى ما جرى به قضاء هـــذه المحكمة — أن الاماكن التى تسرى عليها هذه النصوص هى تلك الـــتى كان البدء فى انشائها سابقا على ١٨/٩/١٩٥٢ تاريخ العمل بهـــا ، دون اعتداد بتمام انشائها واعدادها للانتفاع وسواء كان ذلك بعد هذا التاريخ أو قبله ، بمعنى أن العبرة هنا بتاريخ البدء فى الانشـــاء لا بتاريخ تمامه . واذ كان الواقع فى الدعوى باتفاق الاطراف المتداعين أن الشقة المؤجرة موضوع النزاع قد بدئ فى انشائها قبل التاريـــخ المشار اليه ، فان تحديد أجرتها يخضع للقواعد المنصوص عليها فـــى المرسوم بقانون آنف الذكر باتخاذ أجرة المثل فى شهر سبتمبر سنـــة ١٩٥٢ أساسا مع تخفيضها بمعدل ١٥٪ طالما كان الثابت أن هـــذه العين أوجرت لاول مرة فى تاريخ لاحق للعمل بالمرسوم بقانون السالف .

(طعن رقم ٧٣٣ لسنة ٤٠ ق جلسة ٢٤/٣/١٩٧٦)

القاعدة (٨٦)

المبدأ (١٢١) المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ بتخفيض أجرة الاماكن — سريانه على الاماكن التى بدئ فى انشائها قبل ١٩٥٢/٩/١٨ — لا عبرة بتاريخ اتمام البناء — التأجير لأول مرة بعد صدور هذا القانون — وجوب تحديد الاجرة بأجرة المثل فى سبتمبر سنة ١٩٥٢ مع تخفيضها بنسبة ١٥٪ .

الحكم

مؤدى نص المادة ٥ مكررا (١) من قانون ايجار الاماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المضافة بالمرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ والمادة ٥ مكررا (٢) منه والمادة ٥ مكررا (٣) — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن الأماكن التى تسرى عليها هذه النصوص هى تلك التى كان البدء فى انشائها سابقا على ١٩٥٢/٩/١٨ وتاريخ العمل بها ، دون اعتداد بتمام انشائها واعدادها للانتفاع وسواء كان ذلك بعد هذا التاريخ أو قبله ، بمعنى أن العبرة هنا بتاريخ البدء فى الانشاء لا بتاريخ تمامه . ولما كان الواقع فى الدعوى باتفاق الاطراف المتداعين أن الاعيان المؤجرة موضوع الدعوى قد بدئ فى انشائها قبل التاريخ المشار اليه ، فان أجرتها تخضع لقواعد التحديد المنصوص عليها فى المرسوم بقانون آنف الذكر ، باتخاذ أجرة المثل فى شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ أساسا مع تخفيضها بمعدل ١٥٪ طالما الثابت أن هذه الاعيان أجرت ولاول مرة فى تاريخ لاحق للعمل بأحكام المرسوم بقانون السالف .

(طعن رقم ٥٤٣ لسنة ٤٠ ق — جلسة ١٩٧٥/١٢/٢٤)

القـــاعدة (٨٧)

المبـدأ (١٢٢) الاماكن التى بدئ فى انشائها قبـل ١٨/٩/١٩٥٢ ولم تتم الا بعد هذا التاريخ — تخفيض أجرتها بنسبة ١٥٪ حتى آخر يونيو ١٩٥٨ — ق ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ — صيرورة التخفيض ٢٠٪ من ١/٧/١٩٥٨ — ق ٥٥ لسنة ١٩٥٨ — عدم جواز الجمع بين كلا التخفيضين .

الحكـــم

مؤدى ما تنص عليه المادة ٥ مكررا (٤) من قانون ايجار الاماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المضافة بموجب القانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨ أن يشمل نطاق تطبيقها اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون فى ١٢/٦ سنة ١٩٥٨ تلك الفئة من المبانى التى بدئ فى انشائها قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ولم تتم الا بعد هذا التاريخ ، ومن ثم فانها تدخل فى مجال تطبيق أحكام المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ وكذلك القانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨ . واذ كانت المذكرة الايضاحية للقانون الاخير واضحة الدلالة على أن المقصود به تنظيم أجور الاماكن التى يشملها المرسوم بقانون السابق عليه بسبب انشائها بعد تاريخ العمل به ، ولا تفيد ارادة المشرع الجمع بين كلا التخفيضين المقررين بالقانونين ، فان هذه الامكنة تخضع لاحكام المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ فتخفض أجرتها بنسبة ١٥٪ حتى آخر يونيو سنة ١٩٥٨ ثم تصير نسبة التخفيض بمعدل ٢٠٪ ابتداء من أول يوليو سنة ١٩٥٨ اعمالا للقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨

(طعن رقم ٥٤٣ لسنة ٤٠ ق جلسة ٢٤/١٢/١٩٧٥)

القاعـــدة (٨٨)

المبـدأ (١٢٣) الاجرة التى تخضع للتخفيض الوارد بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ـ هى الاجرة الحقيقية التى انعقد عليهـا الارادة الصحيحة للمتعاقديـن .

الحكـــم

اذا كانت المبانى التى أنشئت بعد العمل بالقانون رقـم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ وحتى صدور القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ لم تكن تخضـع من حيث تقدير أجرتها لقواعد قانونية معينة وانما كان تقديرها متروكـا لمطلق ارادة المتعاقدين لا يحكمها فى ذلك سوى قانون العـرض والطلب ، فان مؤدى اخضاع أجور هذه الاماكن الى التخفيض المقـرر بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ الذى قضى بسريان أحكامه على الاجـرة التى كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بـه أو الاجرة الواردة فى عقد الايجار أيتهما أقل ، ان تكون الاجـرة المعتبرة فى هذا المقام هى الاجرة الحقيقية التى انعقد عليها الارادة الصحيحة للمتعاقدين عند بدء التأجير أو التى اتفق المتعاقدان عليهـا فيما بعد متى استمر المستأجر فى دفعها خلال السنة السابقة علـى العمل بالقانون وكانت تقل عن الاجرة الاصليـة .

(طعن رقم ٢٦٣ لسنة ٤٤ق جلسة ٧/٦/١٩٧٨)

القاعـــدة (٨٩)

المبـــدأ (١٢٤) الاماكن التى بدئ فى انشائهـا قبـــل ١٨/٩/١٩٥٢ ولم تتم الا بعد هذا التاريخ — تخفيض أجرتها بنسبة ١٥٪ حتى آخر يونيو سنة ١٩٥٨ — ق ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ — صيرورة هذه النسبة ٢٠٪ من أول يوليو سنة ١٩٥٨ — عدم جواز الجمع بيـــن كلا التخفيضـــين .

الحكـــــم

مؤدى نص المادة مكررا (٤) من قانون ايجار الاماكن رقم ١٢١ سنة ١٩٤٧ المضافة بموجب القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ أن يشمل نطـــاق تطبيقها — اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون فى ١٢/٦/١٩٥٨ — تلك الفئة من المبانى التى بدئ فى انشائها قبل ١٨/٩/١٩٥٢ ولـــم تتم الا بعد هذا التاريخ ، ومن ثم فانها تدخل فى مجال تطبيق أحكـام المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ وكذلك القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ واذ كانت المذكرة الايضاحية للقانون الاخير واضحة الدلالة علـــى أن المقصود به تنظيم أجور الاماكن التى لم يشملها المرسوم بقانون السابـق عليه بسبب انشائها بعد تاريخ العمل به ، ولا تفيد ارادة المشرع الجمع بين كلا التخفيضين المقررين بالقانونين فان هذه الامكنة تخضع لاحكـام المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ فتخفض أجرتها بنسبة ١٥٪ حـتى آخر يونيو ١٩٥٨ ثم تصير نسبة التخفيض بمعدل ٢٠٪ ابتداء مـن أول يونيو ١٩٥٨ اعمالا للقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ .

(طعن رقم ٧٣٣ لسنة ٤٠ ق جلسة ٢٤/٣/١٩٧٦)

القاعـــدة (٩٠)

المبـــدأ (١٢٥) الحكم بتخفيض الاجرة طبقا للقانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨ دون مراعاة لانطباق المرسوم بقانون ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ في الفترة السابقة عليه - تحجبه عن تمحيص دفاع المؤجر بأن الاجرة في العقد مخفضة بمعدل ١٥٪ عن أجرة المثل في سبتمبر ١٩٥٢ تطبيقا للقانون ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ - خطأ وقصور .

الحكـــــم

اذ كان الحكم المطعون فيه قد أخضع أجرة العين المؤجرة للقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ دون مراعاة لانطباق المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ في الفترة السابقة عليه ، وقد ترتب على هذا الخطأ أن حجب الحكم نفسه عن مناقشة ما ساقه الطاعنان من دفاع قوامه أنهما راعيا عند التعاقد أحكام المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ وأن الاجرة المثبتة في العقد مخفضة فعلا بمعدل ١٥٪ عن أجرة المثل في شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، وهو دفاع جوهري قد يكون من شأن تمحيصه تغيير وجه الرأي في الدعوى ، وكان لا يشفع لتبرير قضاء الحكم قوله أنه ثبت لديه أن هذا المرسوم بقانون الاخير لم يطبق فعلا لان هذه العبارة المرسلة لا يبين منها كيفية وصوله الى هذه النتيجة ولا توضح أسانيد الترجيح لادلة نفي حصول التخفيض واقعا فعلا ، قاصر البيان ، علاوة على الخطأ في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٧٣٣ لسنة ٤٠ ق جلسة ٢٤/ ٣/ ١٩٧٦)

القاعدة (٩١)

المبدأ (١٢٦) تخفيض المؤجر للاجرة بواقع ١٥٪ اعمالا للقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ — رغم عدم انطباقه — عدم اعتداد المحكمة بهذا التخفيض استنادا الى أنه غلط في القانون — لا خطأ .

الحكم

اذ كانت المطعون عليها قد أسست دفاعها على أنها وقعت في غلط في القانون عند تأجيرها شقتي النزاع في تاريخ سابق على العمل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ اذ اعتقدت أن المبنى يخضع لاحكام التخفيض المقررة بالقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ لبدء انشائه في ظله وقامت بتخفيض الاجرة المتفق عليها وفقا للنسب المحددة به وهي ١٥٪ وكان المقرر وفقا للمادتين ١٢٠ و ١٢٢ من القانون المدني أن للمتعاقد الذي وقع في غلط في القانون أن يطلب ابطال التصرف الذي شابه هذا الغلط متى كان جوهريا ووقع فيه المتعاقد الاخر أو اتصل علمه به أو كان من السهل عليه أن يتبينه ، وكان الحكم المطعون فيه لم يعتد بما أجراه المتعاقدان من تخفيض على الأجرة المتفق عليها على سند من وقوعها في غلط في القانون نتيجة أعمالهما قواعد التخفيض المقررة بالقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ رغم عدم سريان أحكامه ، وكان ما أورده الحكم المطعون فيه سائغا في التدليل على أن الاتفاق على تخفيض الاجرة المتعاقد عليها لم يكن من قبيل التحايل على القانون وانما جاء وليد الغلط فيه ومن ثم يقع باطلا وتكون الاجرة قبل تخفيضها هي المتعين اتخاذها أساسا للتخفيض المقرر بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ .

(طعن رقم ٢٦٣ لسنة ٤٤ق جلسة ١٩٧٨/٦/٧)

القاعـــدة (٩٢)

المبدأ (١٢٧) الحكم بتخفيض الاجرة طبقا للقانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨ دون مراعاة لانطباق المرسوم بقانون ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ فى الفترة السابقة — تحجبه عن تمحيص دفاع المؤجر بأن الاجـــــرة التعاقدية مخفضة بمعدل ١٥ ٪ من أجرة المثل فى سبتمبر ســـنة ١٩٥٢ • قصـــور •

الحكـــــم

اذ كان الحكم المطعون فيه قد أخضع أجرة الأماكن المؤجـــرة للقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ دون مراعاة لانطباق المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ فى الفترة السابقة عليه ، وقد ترتب على هـــذا الخطأ أن حجب الحكم نفسه عما ساقه الطاعنان من دفاع قوامه أنهما راعيا عند التعاقد أحكام المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ وأن الأجرة المثبتة فى العقود مخفضة فعلا بمعدل ١٥ ٪ عن أجرة المثل فى شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، وهو دفاع جوهرى قد يكون من شـأن تمحيصه تغيير وجه الرأى فى الدعوى ، فانه يتعين نقض الحكم •

(طعن رقم ٥٤٣ لسنة ٤٠ ق — جلسة ٢٤/١٢/١٩٧٥)

القاعـــدة (٩٣)

المبدأ (١٢٨) اذا كانت عين النزاع تخضع من حيث تقديـر أجرتها لاحكام القانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ فيتعـين التحرى عـن

أجرة المثل فى سبتمبر سنة ١٩٥٢ باعتبارها أجرة الأساس طبقـــا للمادة ٥ مكرر ، ويتم تقديرها عن طريق أهل الخبرة لأماكن مماثلـة للعين المختلف على أجرتها على أن يراعى التماثل فى الصقع والموقع وسائر الاوجه الاخرى • (مثال ذلك) •

الحكـــــم

لما كان قد ورد بتقرير الخبير المنتدب فى الدعوى أنه عايـــن العينين المثيلتين لعين النزاع بحضور مندوبى الطاعنة ولم يعترضـا على ذلك ، وحدد أجرتهما طبقا للقانونين رقمى ١٩٩ لســـــنة ١٩٥٢ ، ٧١ لسنة ١٩٦٥ تنفيذا للحكم القاضى فى ٢٥/٥/٧٠ باعادة المأمورية اليه وراعى التماثل فى الصقع والموقع وسائر الاوجـــه الاخرى ، وكان مفاد ما قرره الحكم وما ورد بتقرير الخبير الذى أحال اليه فى أسبابه أن الحكم استخلص تماثل عينى النزاع وعينى المثـل ، وحدد أجرتهما طبقا للقانونين رقمى ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ ، ٧١ لسنة ١٩٦٥ وفقا للأسس التى استند اليها الخبير فى تقريره وهو ما يكفى لحمل قضائه فانّ الحكم يكون بمنأى عن كل نعى •

(الطعن رقم ١٣٩ لسنة ٤٣ ق ـ جلسة ٢٧/٢/١٩٨٠)

القاعـــدة (٩٤)

المبدأ (١٢٩ب) أجرة الأساس للأماكن الخاضعة للقانون ١٦٨ لسنة ١٩٦١ ـ ماهيتها ـ الأخذ بالأجرة المسماة فى العقـــد

الساري في ١٩٦١/١١/٥ ـ شرطه ـ أن يكون العقد جديـــا والاجرة ليست صورية ـ للمستأجر اللاحق اثبات الصورية بكافة طـــرق الاثبات ٠

الحكـــم

نص المادة ٥ مكررا (٥) من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المضافة بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ المعمول به اعتبارا من ١٩٦١/١١/١٥ وان كان يدل على أن المشرع قد أخضع لاحكامه المباني التي تم انشائها واعدادها للسكنى بعد ١٩٥٨/٦/١٢ سواء كان قد بدئ في انشائها قبل أو بعد هذا التاريخ وأن الاجرة الحالية التي تعتبر أجرة الاساس ويجرى عليها التخفيض بمعدل ٢٠٪ هي الاجرة المسماة في العقـــد الساري في ١٩٦١/١١/٥ أو الاجرة التي يثبت أنه جرى التعامل بهـا في شأن المكان المؤجر ذاته طوال السنة السابقة على ذلك التاريـــخ أيتهما أقل أو أجرة المثل في نوفمبر ١٩٦١ اذا لم يكن المكان قد سبق تأجيره ، الا أن شرط الاخذ بالاجرة المسماة في العقد السارى أن يكون عقد الايجار المبرم عقدا حقيقيا وأن تكون الاجرة الواردة فيه أجـــرة حقيقيـة لا تزيد على الاجرة الفعلية ، بحيث يجوز للمتسأجر اللاحـق اذا لم يكن طرفا في العقد أن يثبت صوريته وزيادة الاجرة الواردة بـه على الاجرة الفعلية بكافة طرق الاثبات بما في ذلك البينة والقرائن ٠

(طعن رقم ١٣١ لسنة ٤٠ ق جلسة ١٩٧٦/٢/٢٥)

القاعــدة (٩٥)

المبـدأ (١٣٠) يجب اتخاذ أجرة المثل فى شهر نوفمبر سنة ١٩٦١ أساسا لتحديد أجرة الاماكن الخاضعة للقانون ١٦٨ لسنة ١٩٦١ وذلك اذا لم يكن قد سبق تأجيرها ، اتخاذ الحكم هذه الاجرة أساسا فى حالة سبق تأجير المكان لتعذر اثبات الاجرة المتعاقد عليها — لا خطأ .

الحكــم

وحيث ان مبنى النعى بالوجه الثالث من السبب الثالث مخالفة الحكم المطعون فيه للقانون ، وفى بيان ذلك تقول الطاعنتان ان الحكم أخذ بتقرير الخبير الذى حدد أجرة الشقتين محلى النزاع على أساس أجرة المثل ، مع أن الثابت سبق تأجيرها ، الامر الذى كان يوجب اتخاذ الاجرة الاتفاقية أساسا لاحتساب الاجرة القانونية عملا باحكام القانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ .

وحيث ان هذا النعى مردود ، ذلك أن النص فى المادة ٥ مكررا (٥) من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٦٧ المضافة بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ والمعمول به اعتبارا من ١٩٦١/١١/٥ على أنه ، "تخفض بنسبة ٢٠٪ الاجور الحالية للاماكن التى أنشئت بعد العمل بالقانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨ المشار اليه وذلك ابتداء من الاجرة المستحقة عن الشهر التالى لتاريخ العمل بهذا القانون والمقصود بالاجرة الحالية فى أحكام هذه المادة الاجرة التى كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون أو الاجرة الواردة فى عقد الايجار

أيتهما أقل • واذا كان المؤجر لم يكن قد سبق تأجيره يكـــــون التخفيض بالنسبة المتقدمة على أساس أجرة المثل عند العمل بأحكام هذا القانون " • وان كان قد يستفاد منه أنه لا يلجأ الى أجـــرة المثل الا اذا لم يكن المكان المؤجر قد سبق تأجيره ، الا أنه فـــى حالة سبق تأجير المكان وتعذر الوصول الى الاجرة المسماة فـــى العقد السارى فى ١١/٥ سنة ١٩٦٠ أو الاجرة التى يثبت أنـــه جرى التعامل بها فى شأن المكان المؤجر ذاته طوال السنة السابقة على ذلك التاريخ أيتهما أقل وليس ثمة ما يمنع من التعرف على أجرة المثل فى شهر نوفمبر ١٩٦١ ، لما كان ذلك وكان البين من الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه أنه فى صدد تحديد الأجرة للشقة المؤجرة للطاعنة الاولى اتخذ الاجرة المتعاقد عليها أساسا استنادا الى عقد ايجار سبق صدوره من المطعون عليه الاول الـــى الطاعنة المذكورة ، وأنه فى خصوص الشقة المؤجرة للطاعنة الثانية قد اتخذ أجرة المثل أساسا لتعذر اثبات الاجرة المتعاقد عليها فانـــه لا مخالفة فى ذلك للقانون ويكون النعى على غير أساس •

وحيث انه لما تقدم يتعين رفض الطعن •

(الطعن رقم ٥٩٨ لسنة ٤١ ق — جلسة ١٩٧٦/٣/١٧)

القاعـــدة (٩٦)

المبدأ (١٣١) أحكام القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بشـــأن ايجار الاماكن — قواعد آمرة — جواز اثبات مخالفة أحكامه بكافـــة

الطـــــرق •

الحكــــم

القرار التفسيرى التشريعى رقم ٤ لسنة ١٩٦٥ الصادر مــن اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ اعتبر قواعد القانون المذكور جميعا آمرة ولا يجوز الاتفاق على مخالفتها بحيث لا يسوغ التحايل على أحكامه بمحاولة نفى وجود أجـــرة تعاقدية ويكون من حق من يدعى حصول الاتفاق عليها اثبات ذلك بكافة الطرق •

(طعن رقم ١٠٣ لسنة ٤٠ ق — جلسة ١٩٧٦/١١/١٧)

القاعــدة (٩٧)

المبدأ (١٣٢) المقصود بالقيمة الايجارية — فى معنى المادة الأولى من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ — هو مقابل صافى استثمار العقار ومقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الاصلاح والصيانة والادارة دون الضرائب العقارية •

المبدأ (١٣٣) الاجرة القانونية يقصد بها القيمة الايجارية بالاضافة الى الضرائب العقارية التى لا يعفى المستأجر منها طبقا للقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ •

الحكـــم

مفاد نص المادة الأولى من القانـون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ — وعلى ما جـرى به قضاء هذه المحكمـة — أن المشـرع قد فرق بـين عبارتى القيمة الايجاريـة والاجرة القانونيـة ، وجعل الأولى تقـوم على عنصـرين هما نسـبة محددة مـن كل من قيمة الارض وتكاليـف البنـاء ، بينما الاجـرة القانونيـة تقوم على هذين العنصريـن مضافا اليها الضرائب التى لا يشملها الاعفـاء المقرر بالقانون رقـم ١٦٩ لسـنة ١٩٦١ بمعنى أن القيمة الايجاريـة فى نظر ذلـك القانون لها مدلول مسـتقل محدد ينصرف الى ما يقابل صافـى فائدة استثمار العقار ومقابل استهلاك رأس المال ومصروفـات الاصلاحات والصيانـة دون الضرائب .

(الطعن رقم ٥٨٣ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/٤/٦)

القاعـدة (٩٨)

المبدأ (١٣٤) القيمة الايجاريـة — ماهيتها — مقابـل صافى فائـدة استثمار العقـار ومقابـل استهلاك رأس المـال ومصروفـات الاصلاح والصيانة والادارة دون الضرائـب العقـارية — الأجـرة القانونيـة المقصود بهـا القيمـة

الايجارية بالاضافة الى الضرائب العقارية التى لا يعفى المستأجر منها طبقا للقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ .

الحكم

مفاد نص المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن المشرع قد فرق بين عبارتى القيمة الايجارية والاجرة القانونية ، وجعل الأولى تقوم على عنصرين هما نسبة محددة من كل من قيمة الأرض وتكاليف البناء ، بينما الاجرة القانونية تقوم على هذين العنصرين مضافا اليها الضرائب التى لا يشملها الاعفاء المقرر بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بمعنى أن القيمة الايجارية فى نظر ذلك القانون لها مدلول مستقل محدد ينصرف الى ما يقابل صافى فائدة استثمار العقار ومقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الاصلاحات والصيانة دون الضرائب .

(الطعن رقم ٥٨٣ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/٤/٦)

القاعدة (٩٩)

المبدأ (١٣٥) شرط تحديد أجرة الاماكن طبقا للقواعد المقررة بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ هي ألا تكون مؤجرة أو مشغولة بالسكن لاول مرة قبل تاريخ العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ في ١٩٦١/١١/٥

الحكم

ذلك أن النص في الفقرة الثانية من المادة الاولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ وفي فقرتها الثالثة المضافة بالقانون رقم ١٣٢ لسنة ١٩٦٣ على أنه " تسرى أحكام هذا القانون على المباني التي لم تؤجر أو تشغل لاول مرة حتى تاريخ العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ . ويقصد بلفظ المباني المنصوص عليها في الفقرة السابقة كل وحدة سكنية أو غير سكنية لم تؤجر أن تشغل لاول مرة يدل على أن المشرع وقد استحدث بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ قواعد لتحديد أجرة الاماكن المنشأة بعد العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ بأن تقديرها يتم بمعرفة لجان ادارية وفقا لمعايير محددة ، رأى ازاء ذلك سريان هذه القواعد على الوحدات السكنية وغير السكنية التي كانت تخضع للقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ طالما لم يسبق تأجيرها أو شغلها لاول مرة قبل تاريخ العمل به في ٥/ ١١/ ١٩٦١ .

(طعن رقم ١٠٦٣ لسنة ٤٥ ق جلسة ٢٦/ ١٢/ ١٩٧٩)

القاعـــدة (١٠٠)

المبـدأ (١٣٦) تخفيض الاجرة المتعاقد عليها بواقع ٣٥٪ طبقا للقانون ٧ لسنة ١٩٦٥ لا يمتد للضرائب العقارية التى لا يشملهـا الاعفاء الوارد بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ اذ يلتزم المستأجر بها .

الحكـــــم

مؤدى ما تنص عليه الفقرتان الاولى والثانية من المادة الثانية مـــن القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ أن المشرع لم يشأ طبقا لصريح اللفـظ أن يخرج عن مدلول القيمة الايجارية كما حددها القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ وأنه عرض لمجرد تخفيضها وحدها ، غاية الامر أنه حددها جزافا بنسبـة معينة من الاجرة المتعاقد عليها ، وأحل هذا التحديد الحكمى محـل تقدير اللجان واعتبره قاصرا على النسبة المحددة من عنصرى قيمــة الارض وتكاليــف المبانى دون أن يمتد الى الضرائب التى لا تخصم لحســـاب المستأجر وانما يلتزم بها أو لا يلتزم وفقا للاعفاءات المقررة بالقانـون رقـم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد الـتزم هذا النظر واعتبر أجرة شقق النزاع بعد تخفيضها بنسبة ٣٥٪ مــــن الاجرة المتعاقد عليها لا تشمل الضرائب العقارية بنوعيها ورتب على ذلك التزام الطاعن — المستأجر — بها وخلص الى تأييد أمر الاداء ، فانـه يكون قد التزم صحيح القانون .

(الطعن رقم ٥٨٣ لسنة ٤٣ ق — جلسة ٦/٤/١٩٧٧)

القاعـــدة (١٠١)

المبدأ (١٢٧) القيمة الايجارية المحددة بواسطة لجـــان التقدير طبقا للأسس الواردة بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ تشمـــل مصروفات الاصلاحات والصيانة ومن ثم لا يحق للمؤجر تقاضى مقابـــلا اضافيا لهذه الخدمات •

الحكـــــم

مفاد المادة الاولى من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديـــد ايجار الاماكن والفقرة الأولى من القرار التفسيرى التشريعى الملـــزم رقم ١ لسنة ١٩٦٤ ، أن القيمة الايجارية للأماكن الخاضعة لهـذا القانون والمحددة بواسطة لجان التقدير لا تقابل فقط صافى فائدة استثمار العقار أرضا وبناء ومقابل استهلاك رأس المال وانما تشمـــل كذلك مصروفات الاصلاحات والصيانة والادارة ، بمعنى أنه لا يحـــق للمؤجر بعد تقدير القيمة الايجارية وفق أحكامه أن يتقاضى مـــــن المستأجر مقابلا لهذه الخدمات الاضافية ، اذ يفترض أنه تقاضـــى مقابلها ضمن الاجرة المحددة بواسطة لجان التقدير •

(الطعن رقم ٧١٥ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/٦/٨)

القاعـــدة (١٠٢)

المبدأ (١٣٨) تحديد الأجرة تحديدا حكميا طبقا للقانون ٧ لسنة ٦٥ • مؤداه انعدام أثر قرارات لجان التقدير غير النهائيـــة

عند صدور هذا القانون اختصاص المحاكم بالفصل في صحة أعمال احكام هذا القانون .

الحكم

مؤدى نص المادة ١/٢ من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ أنه وان كان القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ قد ناط باللجان المشكلة طبقا لاحكامه تحديد أجور الاماكن الخاضعة له الا أنه بالنظر لما لمسه المشرع — وعلى ما جاء بالمذكرة الايضاحية — من بطء عمل هذه اللجان مما أدى الى مغالاة الكثير من الملاك في تقدير الاجرة واستمرار المستأجرين في دفع الاجرة المرتفعة وقتا طويلا حتى تنتهي اللجان من عملها ، قد استهدف تلافي عيوب التطبيق العملي لاحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ فنص على أن يكون تحديد الاجرة القانونية لهذه الاماكن على أساس أن الاجرة المتعاقد عليها مخفضة بمعدل خمسة وثلاثين في المائة بالنسبة للحالات التي مازالت قائمة عند صدوره سواء أمام لجان التقدير أو مجالس المراجعة والتي لم يصدر في شأنها تقدير نهائي غير قابل للطعن ، على أن يقوم هذا التحديد الحكمي مقام تقرير اللجان ويكون له اثر رجعي من بدء التعاقد مما مفاده أن القرارات غير النهائية للجان التقدير التي أدمجها القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ تضحى غير ذات موضوع وعديمة الاثر فلا يتعلق بها أي حق للمؤجر أو المستأجر يمكن بموجبه تحديد المراكز القانونية بينهما ، وبالتالي فلا يسوغ القول بامكان الطعن عليها أو التظلم منها بأي سبيل ، على أن ذلك لايخل بداهة بحق طرفي النزاع في اللجوء الى المحاكم صاحبة الولاية العامة بالفصل في جميع المنازعات الا ما استثنى بنص خاص للمناضلة في صحة اعمال

أحكام القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ وفى مدى انطباقه على عين النزاع.

(طعن رقم ٢٥٣ لسنة ٤٢ق جلسة ٣١/١٢/١٩٧٥)

الاجور المتعاقد عليها فى معنى القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥

القاعدة (١٠٣)

المبدأ (١٣٩) الاجور المتعاقد عليها فى معنى القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ هى الاجور الحقيقية دون الصورية.

المبدأ (١٤٠) استخلاص الاجرة المتعاقد عليها هو ما تستقل به محكمة الموضوع ولا تخضع فيه لرقابة محكمة النقض متى كان استخلاصها سائغا ومن ثم فان النعى بالصورية على الاجرة الثابتة فى العقد يعد جدل موضوعى لا يجوز اثارته أمام محكمة النقض.

اذ نص القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ بشأن تخفيض ايجار المساكن فى المادة الثانية منه على أن تخفض بنسبة ٣٥٪ الاجور المتعاقد عليها للاماكن الخاضعة لاحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢، والتى لم يكن قد تم تقدير قيمتها الايجارية طبقا لاحكام هذا القانون تقديرا نهائيا غير قابل للطعن فيه، فقد دل على أن المقصود بالاجور المتعاقد عليها هى تلك الاجور الحقيقية التى تم التعاقد عليها منذ بدء الايجار دون الصورية. واذ كان استخلاص الاجرة المتعاقد عليها هو مما تستقل به محكمة الموضوع، ولا تخضع فيه لرقابة محكمة النقض متى كان استخلاصها سائغا، وكان ما قرره الحكم المطعون فيه وأقام عليه قضاءه يكفى لحمل

النتيجة التى انتهى اليها ، فان ما يثيره الطاعن بسبب النعى لا يعدو أن يكون جدلا موضوعيا مما لا يجوز ابداؤه أمام محكمة النقض .

المحكمـــة

ملاحظـــة : تذكر فى هذا الحكم وقائع الدعوى لاهميتها فى احاطـــة القارئ بفحوى الحكـم .

أولا : وقائـع الدعـوى :

وحيث ان الوقائع — على ما يبين مـن الحكم المطعون فيه وسائـر الاوراق — تتحصل فى أن الطاعن أقام الدعوى رقم ١١٥٤ لسنة ١٩٦٦ مدنى كلى القاهرة ضد المطعون عليه طالبا الحكم بتخفيض أجرة الشقـــة المبينة بصحيفة الدعوى الى مبلغ ١٧ ج و ١٦٠ مليما شهريا اعتبارا مـن بدء تنفيذ عقد الايجار ، وقال بيانا لها انه استأجر من المدعى عليـــه تلك الشقة بعقد تاريخه ١/ ٣/ ١٩٦٣ نص فيه على أن أجرتها الشهرية ٣٠ ج فى حين أن الاجرة الفعلية التى كان يقوم بدفعها طبقـــا للايصالات هى ٢٦ ج و ٤٠٠ م ، وأن الشقة المؤجرة خاضعة لاحكـام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٣ ولم يتم تقدير قيمتها الايجارية طبقا لاحكام هذا القانون تقديرا نهائيا ، ومن ثم يخفض أجرتها بنسبة ٣٥٪ تطبيقـا لحكم المادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ، واذ أصر المدعـى عليه على اجراء هذا التخفيض على الاجرة المبينة بالعقد دون الاجـرة الحقيقية التى كان المدعى عليه يسددها ، فقد أقام الدعوى بطلباته ، ورفع المدعى عليه دعوى فرعية ضد المدعى يطلب فيها الحكم بتحديـــد

أجرة الشقة بمبلغ ١٩ ج و ٥٠٠ م شهريا يضاف اليها ثمن المياه التى يستهلكها المستأجر ، على أساس أن الاجرة المتعاقد عليها ٣٠ جنيه فى الشهر تخفض بنسبة ٣٥ ٪ ، وأن المستأجر التزم بموجب عقد الايجار بسداد مقابل استهلاك المياه ، وفى ١٩٦٧/١٢/٢٠ حكمت المحكمة فى الدعويين الاصلية والفرعية بتخفيض أجرة الشقة الى مبلغ ١٩ ج و ٥٠٠ مليما ابتداء من ١٩٦٣/٣/١ — استأنف الطاعن هذا الحكم طالبا تخفيض أجرة الشقة الى مبلغ ١٧ ج و ٦٠٠ مليما وقيد الاستئناف برقم ٣٥٨ سنة ٨٥ ق القاهرة • وبتاريخ ١٩٦٩/٥/٣١ بتأييد الحكم المستأنف فطعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض •

ثانيا : الحكـــم :

وحيث ان الطعن أقيم على سببين ينعى الطاعن بأولهما على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبيب ، وفى بيان ذلك يقول أنه تمسك أمام محكمة الموضوع بصورية الاجرة الواردة بعقد الايجار ، وبأن ما أثبت بايصالات السداد من أن الاجرة ٣٠ ج يخصم منها ٣ ج و ٦٠٠ م قيمة العوائد قصد به التحايل على القانون لأن الشقة موضوع النزاع تخضع لاحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ الذى يقضى باضافة الضرائب الى الاجرة لا بخصمها منها ورفض الحكم هذا الدفاع استنادا الى أن ما أثبت بالايصالات كان وليد خطأ المطعون عليه فى فهم أحكام القانونين ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، فى حين أنه لا يقبل من المطعون عليه الاعتذار بجهل القانون •

وحيث ان هذا النعى مردود ذلك ان القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥

فى شأن تخفيض ايجار الماكــن اذ نص فى المادة الثانية منه علـــى أن تخفض بنسبة ٣٥٪ الاجور المتعاقد عليها للاماكن الخاضعة لاحكـــام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ والتى لم يكن قد تم تقدير قيمتها الايجارية طبقا لاحكام هذا القانون تقديرا نهائيا غير قابل للطعن فيه ، فقـــد دل على أن المقصود بالاجور المتعاقد عليها هى تلك الاجور الحقيقيـــة التى تم التعاقد عليها منذ بدء الايجار دون الصورية ، واذ كان استخلاص الاجرة المتعاقد عليها هو مما تستقل به محكمة الموضوع ولا تخضع فيه لرقابة محكمة النقض متى كان استخلاصها سائغا ، واذ يبين من الحكم الابتدائى الذى أيده الحكم المطعون فيه وأحال الى أسبابه أنه بعد أن استعرض وقائع الدعوى ودفاع الطرفين أقام قضاءه على قوله : "ان الذى لا شـــك فيه أن المالك كان من حقه عند التعاقد أن يشترط على المستأجر الاجرة التى يريدها لان المبنى قد أنشىء بعد العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ وكانت الاجرة عند التعاقد لا تخضع الا لارادة الطرفين ، ولـــم يغير صدور القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ من الامر شيئا لانه لم يعتبر حرية الطرفين عند التعاقد وانما أناطها للجنة المنصوص عليها منه أن تقدر الاجرة على النحو الوارد فى المادة الاولى فاذا قدرت اللجنة أجرة معينة لم يكن للمؤجر أن يقتضى زيادة عنها وانما من حقه أن يطعن على التقدير أمام مجلس المراجعة ومن ثم لا يسوغ القول بأن ما أثبت فى الايصالات من تخفيض للاجرة هو مجرد تحايل من المالك لانه لم يكن ثمة ما يمنعه مـــن أن يشترط على المستأجر أجرة تزيد عن القدر الذى نص عليه فى العقـــد فعلا ومن ثم لا يعد الامر أن يكون مجرد خطأ فى فهم القانونين ١٦٩ لسنة ١٩٦١ و ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ومن ثم يتعين احتساب التخفيـــض على أساس الاجرة المنصوص عليها فى العقد على مقتضى نص المادة الثانية

من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ " وكان هذا الذى قرره الحكم وأقـام عليه قضاءه يكفى لحمل النتيجة التى انتهى اليها فان مايثيره الطاعـن بسبب النعى لا يعد وأن يكون جـدلا موضوعيا مما لا يجـوز ابـداؤه أمـام محكمـة النقض .

(الطعن رقم ٤٩٢ لسنة ٣٩ق جلسة ١٩٧٥/١/٣٠)

القاعـدة (١٠٤)

المبـدأ (١٤١) الاجرة المخفضة بنسبة ٣٥٪ وفقا للقانـون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ يجب أن تضاف اليها الضرائب التى لايشملها الاعفاء المقرر بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ .

الحكـم

مفاد نص المادة الاولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديـد ايجار الاماكن ان المشرع فرق بين عبارتى القيمة الايجارية والاجـرة القانونية ، وجعل الاولى تقوم على عنصرين هما نسبة محددة من كـل من قيمة الارض وتكاليف البناء ، بينما تقوم الاجرة القانونية على هذيـن العنصرين مضافا اليها الضرائب التى لايشملها الاعفاء المقرر بالقانـون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، بمعنى أن القيمة الايجارية فى نظر ذلـك القانون لها مدلول مستقل محدد ينصرف الى ما يقابل صافى فائـدة استثمار العقار ومقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الاصلاحات والصيانة والادارة دون الضرائب . واذ كان مؤدى ما تنص عليه الفقرتـان الاولى والثانية من المادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ أن المشـرع

لم يشأ — طبقا لصريح اللفظ — أن يخرج عن مدلول القيمة الايجارية كما حددها القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ وأنه عرض لمجرد تخفيضها وحدها ، غاية الامر أنه حددها جزافا بنسبة معينة من الاجرة المتعاقد عليها وأصل هذا التحديد الحكمى محل تقدير اللجان واعتبره قاصرا على النسبة المحددة من عنصرى قيمة الارض وتكاليف المبانى دون أن يمتد الى الضرائب التى لا تخصم لحساب المستأجر وانما يلتزم بها أو لا يلتزم وفقا للاعفاءات المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ على ما سلف بيانه . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر واعتبر أجرة الشقة محل النزاع بعد تخفيضها بنسبة ٣٥٪ من الاجرة المتعاقد عليها تضاف اليها الضرائب التى لا يشملها الاعفاء ، ورتب على ذلك قضاءه بأحقية المطعون عليها — المؤجرة — فى اقتضائها من الطاعن — المستأجر — فانه يكون قد التزم صحيح القانون . ولا يعيبه بعد ذلك عدم تقصيه الحكمة التى أملت اصدار القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ، والاستهداء بها لان البحث فى حكمة التشريع لا يكون الا عند غموض النص أو وجود لبس فيه الامر المفتقد فى واقعة الدعوى ، مما ينتفى معه القول بوجود ازدواج ضريبى . واذ كان لا وجه لما يثيره الطاعن من أن تطبيق القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ على هذا النحو من شأنه أن يخل بالمساواة بين المستأجرين ذلك أن هذا القانون — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — واتخذ من الاجرة التعاقدية التى تختلف من عقد لاخر وفقا لارادة المتعاقدين أساسا يجرى عليه التخفيض ، واذ كان تحديد القيمة الايجارية يمثل الوعاء الذى تحسب على أساسه الضريبة الاصلية والضرائب الاضافية المستحقة على العين المؤجرة ، فان دعوى المساواة بين المستأجرين فى هذا النطاق يكون لا محل لها .

(الطعن رقم ٦١٠ لسنة ٤٢ ق — جلسة ١٩٧٦/٦/٩)

القاعـــدة (١٠٥)

المبـدأ (١٤٢) الاجرة الاتفاقية الخاضعة للتخفيض الوارد بالقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ — اختلافها من عقد لاخر — عدم جواز التحدى بتماثل الاماكن أو الاخلال بالمساواة بين المستأجرين .

الحكـــم

اذ كان القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ قد اتخذ من الاجرة التعاقدية وفقا لارادة المتعاقدين أساسا يجرى عليه التخفيض ، وكانت هذه الاجرة الاتفاقية — وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة — تختلف بهذه المثابة من عقد لاخر دون نظر الى ما قد يكون بين وحدات العقار الواحد من تماثل أو اختلاف فى الميزات التى تتمتع بها كل وحدة ، فانه لا وجه لما يثيره الطاعن من أن تطبيق ذلك القانون على الشقة موضوع النزاع من شأنه أن يخل بالمساواة بين المستأجرين فى ذات العقار قولا منه أنها تفوق الطابقين الاخرين موقعا وصقعا .

(طعن رقم ١٢٣ لسنة ٤٣ ق جلسة ٩/٢/١٩٧٧)

القاعـــدة (١٠٦)

المبـدأ (١٤٣) القيمة الايجارية المخفضة طبقا للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ — شمول الاجرة التعاقدية كل ما لزم المستأجر بأدائه بما فيه مقابل الخدمات الاضافية — خضوع مجموعها للتخفيض الوارد بالقانون المذكور .

الحكـــــم

مفاد ما تنص عليه المادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ وما أفصحت عنه المذكرة الايضاحية — بشأن الدافع لاصداره — ان القيمة الايجارية المخفضة طبقا للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ لا تخرج فى عناصرها وفحواها عن مدلول القيمة الايجارية المحددة وفق للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، وأن المشرع استعاض عن التقدير الواقعى للاجرة الذى نص عليه القانون الاخير بتقدير حكمى لها عن طريق اجراء خفض فى عقود الايجار بالنسبة التى حددها اعتبارا بأنها النسبة التى يضيفها المؤجرون عادة على القيمة الايجارية الحقيقية بما يؤدى الى التسوية بين التقدير الحكمى والتقدير الواقعى ، يؤيد هذا النظر أن الفقرة الاخيرة من المادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ أوجبت أن تعدل القيمة الايجارية للاماكن التى تم تقديرها نهائيا على أساس الاجرة المخفضة طبقا لحكم الفقرة الاولى منها أو طبقا للتقدير الذى تم وفقا لاحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ أيهما أقل ، والمفاضلة بين قيمتين لا تتأتى الا على أساس مدلول موحد لكل منهما ، لما كان ذلك وكان هذا القانون الاخير أورد اسسا موضوعية لتقدير القيمة الايجارية شاملة مصروفات الادارة التى ضرب التفسير التشريعى أمثلة لها ، وأورد بنصوصه الامرة أن تحل ارادته محل ارادة المتعاقدين الحرة ، فلا يستساغ أن يكون قصد عدم انصراف التقدير الحكمى الى مقابلها وترك أمر الاتفاق عليها الى ارادة المتعاقدين ، لما كان ما تقدم وكان يستتبع أن تدخل فى الاجرة المتعاقد عليها التى تتخذ أساسا فى تطبيق القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ كل ما التزم المستأجر فى عقد الايجار بادائه للمؤجر فى مقابل الانتفاع

بالعين المؤجرة ، ويندرج فى ذلك الأجرة وما يلحق بها من مقابل الخدمات ، فتضاف هذه الملحقات بعد تقويمها الى الاجرة الاصلية المسماة فى العقد لتكون من مجموعها الاجرة المتعاقد عليها والتى تتخذ أساسا للتقدير الحكمى ، واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وأجرى التخفيض على الأجرة المتعاقد عليها شاملة ما اتفق عليه الطرفان بالنسبة لمصروفات الادارة ، فان النعى عليه بالخطأ فى تطبيق القانون يكون على غير أساس .

(طعن رقم ٧١٥ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/٦/٨)

القاعدة (١٠٧)

المبدأ (١٤٤) مراعاة المؤجر للأجرة التى قدرتها لجنة تقدير الايجارات لشقة مماثلة فى ذات العقار عند التعاقد على عين النزاع — مؤداه — اعتبار هذه الأجرة غير خاضعة لمطلق ارادة المتعاقدين الحكم بتخفيضها بنسبة ٣٥ ٪ عملا بالقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ — خطأ .

الحكم

اذ كان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بأنه روعى عند التعاقد فى تحديد الأجرة المتفق عليها بمبلغ ٨ ج و ٧٠٠ مليم الأجرة التى سبق أن قدرتها لجنة تقدير الايجارات تقديرا نهائيا للشقة التى تقع أسفل شقة النزاع والمماثلة لها ، اعتبارا بأن وجود تقدير سابق للجنة لاجرة وحدة مماثلة يعنى أن الوحدات المماثلة

الاخرى ستقدر بنفس الأجرة طبقا للجارى عليه العرف وأن قرار اللجنة الذى صدر فى تقدير أجرة الشقة محل النزاع فيما بعد استند صراحة فى مدوناته بسبق تدير أجرة شقة المثل بذات القدر ، فان أجرة عين الشهر ، لما كان ما تقدم وكان الثابت أن الطاعنة تمسكت أمام محكمة الموضوع بوجوب تقديم هذا الالتزام الذى لم يكن متفقا عليه من قبل واضافة قيمته الى أجرة شهر الأساس ، فان الحكم اذا التفت عن تمحيص هذا الدفاع الجوهرى ولم يعمل بشأنه حكم الفقرة الثانية من المادة الرابعة سالفة الذكر يكون فضلا عن مخالفته للقانون قد شابه قصور فى التسبيب •

(الطعن رقم ٦٩٠ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/٤/٢٠)

القاعدة (١٠٨)

المبدأ (١٤٥) الاجرة المخفضة طبقا للمادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ — تقدير حكمى — القصد منه انتهاء الحالات المنظورة أمام لجان التقدير •

الحكم

المستفاد من نص المادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ باجراء تخفيض بنسبة ٣٥٪ من الأجرة المحددة فى عقود الايجار الخاضعة للقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن الأجرة المخفضة تعد من قبيل التقدير الحكمى بديلا

عن تقدير القيمة الايجارية ، بما يستتبع انهاء الحالات التى كانـت منظورة أمام لجان التقدير تحقيقا للغرض المستهدف من التخفيض باعتبار أن هذه النسبة وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الايضاحية هى التى دلت الاحصاءات عن عمل اللجان أنها النسبة التى يضيفها المؤجرون عادة الى القيمـة الحقيقيـة .

(طعن رقم ٦٩١ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/٤/٢٠)

القاعـدة (١٠٩)

المبـدأ (١٤٦) الاجرة التى عناها المشرع فى القانـون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ واتخذها اساسا للتخفيض بنسبة ٣٥٪ هى الـتى اتفق عليها الطرفان دون قيد على ارادتهما قبل صدور قرار لجنـة تقرير الايجارات — علـة ذلك .

الحكـــم

المقـرر — فى قضاء هذه المحكمة — أن المقصود بالاجـرة المتعاقد عليها التى عناها المشرع فى القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ، واتخذها أساسا للتخفيض بنسبة ٣٥٪ هى الاجرة التى اتفق عليهـا الطرفان دون قيد على ارادتهما قبل صدور قرار لجنة تقدير الايجارات اذ هى التى افترض فيها المشرع المغالاة فى التقدير فمتى انتفت عنها هذه الشبهة تكون بمنأى عن هذا التخفيض .

(طعن رقم ٦٩١ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/٤/٢٠)

القاعدة (١١٠)

المبدأ (١٤٧) تخفيض القيمة المتعاقد عليها طبقا للقانون ٧ لسنة ١٩٦٥ . وجوب احتساب ربط العوائد والاعفاءات منها على أساس الاجرة بعد التخفيض — مؤدى ذلك . سقوط الربط السابق بأثر رجعى .

الحكم

اذ كان الحكم المطعون فيه قضى بتخفيض الاجرة المتعاقد عليها بنسبة ٣٥٪ بالتطبيق للمادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ وكانت هذه الاجرة المخفضة تعد بديلة عن القيمة الايجارية المحددة بمعرفة لجان التقدير وفق القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ويعمل بها بأثر رجعى من وقت التعاقد ، وكانت الاماكن الخاضعة لهذا التقدير لا يتم ربط الضريبة عليها الا على أساس تقدير أجرتها تقديرا نهائيا ، بما يتعين معه سقوط الربط السابق وما تم من وفاء على أساسه اعتبارا بأنه ربط قام على أساس قيمة ايجارية سقطت بأثر رجعى واجراء ربط جديد على أساس القيمة الايجارية التى أحلها القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فى مادته الثانية محلها بأثر رجعى ، فانه لا مجال فى هذا النطاق للتذرع بأحكام القرار التفسيرى رقم ١ لسنة ١٩٦١ لاحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه بسبب النعى . لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر واعتبر أن القيمة الايجارية المتعاقد عليها هى مبلغ ٢٧ جنيها وأجرى تخفيضها بنسبة ٣٥٪ وفق القانون ٧ لسنة ١٩٦٥ ثم أجرى عليها أحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ لتصبح مبلغ ١٥ جنيها

و ٦١٠ مليمات منذ بدء التعاقد فان النعى عليه بالخطأ فى تطبيق القانون يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ١٢٣ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/٢/٩)

* القاعدة (١١١)

المبدأ (١٤٨) الاجرة الاتفاقية الخاضعة للتخفيض الوارد بالقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ـ اختلافها من عقد لاخر ـ عدم جواز التحدى بتماثل الاماكن أو الاخلال بالمساواة بين المستأجرين .

الحكم

اذ كان القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ قد اتخذ من الاجرة التعاقدية وفقا لارادة المتعاقدين أساسا يجرى عليه التخفيض ، وكانت هذه الاجرة الاتفاقية ـ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ـ تختلف بهذه المثابة من عقد لاخر دون نظر الى ما قد يكون بين وحدات العقار الواحد من تماثل أو اختلاف فى الميزات التى تتمتع بها كل وحدة ، فانه لا وجه لما يثيره الطاعن من أن تطبيق ذلك القانون على الشقة موضوع النزاع من شأنه أن يخل بالمساواة بين المستأجرين فى ذات العقار قولا منه أنها تفوق الطابقين الاخرين موقعا وصقعا .

(الطعن رقم ١٢٣ لسنة ٤٣ ق ـ جلسة ١٩٧٧/٢/٢)

القاعـــدة (١١٢)

المبـدأ (١٤٩) القرار التفسيرى رقم ٨ لسنة ١٩٦٥ — مواجهته حالة عدم وجود أجرة اتفاقية من المؤجر والمستأجر وتركهـــا لتقدير لجنة تقدير الايجارات التى أغفلها القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ — بقاء هذه الحالة خاضعة لاحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ — مؤداه — اعتبار القرار المذكور صادرا فى حدود التفويض التشريعى الـــوارد بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ .

الحكـــــم

النص فى المادة السادسة مكرر (ب) من القانون رقم ٤٦ لسنـــة ١٩٦٢ المضافة بالقانون ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ على تشكيل لجنة عليـــا فوضها المشرع فى اصدار تفسيرات ملزمة لاحكامه جعل لها قوة القانـــون ونص على نشرها فى الجريدة الرسمية أسوة به ، مفاده وجوب أن تقتصـــر هذه التفسيرات التى تصدرها اللجنة على نطاق هذا القـانون وحـــده ، ولا تتعداه الى سواه ، اذ كان ذلك وكانت المادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ واجهت نوعين من الحالات السابقة على صدوره هـــى الحالات التى سميت فيها أجرة تعاقدية ولم يصدر بشأنها من اللجـــان تقدير للاجرة حتى صدور ذلك القانون ، وكذلك الحالات التى سميـــت فيها أجرة تعاقدية وقدرت اللجان أجرتها تقديرا نهائيا ، وبينت الحكم الذى يطبق فى شأن كل منهما ، ولم تتناول حالة الاماكن التى أوجـــرت وأخطرت عنها اللجان أو شغلت قبل صدوره ولم تكن لها أجرة تعاقديـــة تصلح أساسا للتقدير الحكمى ، ومن بينها الاماكن المؤجرة بعقـــود

اتفق فيها على تحديد أجرتها طبقا لما تقره لجنة التقدير ، اعتبارا بأنه لا يعد تعيينا لاجرة تعاقدية حرة وكان القرار التفسيرى التشريعى رقم ٨ لسنة ١٩٦٥ انما ينصب على هذه الحالة الاخيرة التى بقيت خاضعة لاحكام القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ دون القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فان القرار المشار اليه يكون قد صدر فى حدود التفويض التشريعى المخول للجنة العليا دون أن يجاوزه الى أحكام القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ .

(طعن رقم ١٠٣ لسنة ٤٠ ق جلسة ١٩٧٦/١١/١٧)

القاعدة (١١٣)

المبدأ (١٥٠) عدم بيان الطاعن مواطن التفسير التى جاوزت حدود التفويض التشريعى — دلالة ذلك — عدم جدية الدفع — مثال فى دفع بعدم دستورية القرار التفسيرى رقم ٨ لسنة ١٩٦٥ بشأن ايجار الاماكن .

الحكم

اذ كان الطاعن لم يبين المواطن التى بنى عليها ما أثاره — من دفع بعدم دستورية القرار التفسيرى رقم ٨ لسنة ١٩٦٥ — استنادا الى أن القرار المذكور تضمن تفسيرا لنصوص القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ، فان ذلك يدل على عدم جدية دفعه .

(طعن رقم ١٠٣ لسنة ٤٠ ق جلسة ١٩٧٦/١١/١٧)

القاعـــدة (١١٤)

المبـدأ (١٥١) القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن ايجار الاماكن — الغاء مجالس المراجعة — القضاء في ظل ذلك القانون في دعوى مرفوعة قبل صدوره بعدم اختصاص القضاء العادي وباختصـــاص مجالس المراجعة بتحديد الاجرة اعمال للقرار التفسير رقم ٨ لسنة ١٩٦٥ خطأ في القانـون .

الحكـــــم

اذا نصت المادة ٤٧ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شـــأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والمعمول بـــه في ١٨/٨/١٩٦٩ على الغاء القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بما تضمنتـه المادة الخامسة منه من تشكيل مجالس المراجعة للتظلم أمامها في قـرارات لجان التقدير ، وكانت المادة ٤٢ من ذات القانون قضت باحالة التظلمات المعروضة على مجالس المراجعة عند العمل بأحكامه الى المحاكـــم الابتدائية الكائن في دائرتها العقار بالحالة التي يكون عليها ، وكـــان الحكم المطعون فيه قد صدر في ١٤/١٢/١٩٦٩ أي في تاريخ لاحـــق للعمل بأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قاضيا باختصاص مجالـــس المراجعة — بنظر دعوى تحديد الاجرة طبقا للقرار التفسيري رقـــم ٨ لسنة ١٩٦٥ — والتي لم يعد لها وجود مع أن الولاية قد أصبحـــت معقودة للقضاء العادي ، فانه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ١٠٣ لسنة ٤٠ ق جلسة ١٧/١١/١٩٧٦)

القاعـــدة (١١٥)

المبدأ (١٥٢) اختصام مستأجر لباقى المستأجرين فـــى الطعن بالنقض المرفوع منه ضد المؤجر فى حكم تحديد الاجرة ــ دفع المؤجر بعدم افادة هذا الدفاع أمام محكمة الاستئناف ــ أثره ــ عدم قبول الدفع •

الحكـــم

اذ كان مؤدى ما ذهب اليه المطعون عليه الثانى فى دفعه أن ما أوردته المادة ١٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ من خـــروج على مبدأ نسبية أثر الطعن يقتصر على الطعن فى قرار لجنة تحديد الأجرة أمام المحكمة الابتدائية وحدها دون محكمتى الاستئنـــاف أو النقض ، وكان الثابت أن المطعون عليه الثانى لم يثر هذه المسألـــة أمام محكمة الاستئناف رغم اختصام الطاعن ــ المستأجر ــ للمطعـــون عليهم من الثالث الى الأخير ــ المستأجرين الآخرين ــ أمامهـــا ، وبالتالى فان الحكم المطعون فيه لم يعرض لها ، وكان مطلـــــب المطعون عليه ينطوى على مجاوزة الخصومة للمجال الذى كانـــت مطروحة داخل حدوده أمام محكمة الموضوع ولا يتحقق به اصلاح عيب اعتور قضاء الحكم المطعون فيه تبعا لانه ينصب على أمر لم يثر أمامـــه ولم يدل برأى فيه ، فان الدفع المبدى ــ أيا كان وجه الرأى فيـــه ــ يكون غير مقبـــول •

(طعن رقم ١٣٨ لسنة ٤٣ ق ــ جلسة ١٩٧٧/١/١٩)

الباب الثاني
تقدير قيمة الأرض والمباني عند تحديد الأجرة

الشروط الواجب توافرها لأحتساب كامل قيمة الأرض عند تحديـــد الأجـــرة

القاعـــدة (١١٦)

المبدأ (١٥٣) يشترط لأحتساب كامل قيمة الأرض عنـــد تحديد الأجرة توافر شرطين :

(أ) البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها •

(ب) استيفاء الأرتفاع في حدود القيود المفروضه على المنطقة وأحكام قوانين التنظيم وغيرها من القوانين واللوائح •

الحكـــم

ان نص المادة ٢/١١ ، ٣ من القانون ١٩٦٩/٥٢ علـى أن تحتسب كامل قيمة الأرض والمباني والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبنـــاء عليها واستيفاء الارتفاع طبقا للقيود المفروضة على المنطقة وأحكـــام قوانين تنظيم المباني وغيرها من القوانين واللوائح •• أما في حالة البناء على المساحة المسموح بالبناء عليها مع عدم استكمال المبـنى الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء تحسب كل قيمة المبانـــي المنشأة كما تحسب قيمة الأرض والاساسات والتوصيلات الخارجيـــة

للمرافق بنسبة ما يقام فعلا من ادوار الى العدد الكلى للأدوار الكاملة التى تسمح بها قيود الارتفاع المشار اليها .. "يدل على ان احتساب كامل قيمة الأرض وغيرها مقيد بشرطين : أولهما — البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها ، ثانيهما — استيفاء الارتفاع فى حدود القيود المفروضة على المنطقة واحكام قوانين التنظيم وغيرها من القوانين واللوائح . لما كان ذلك وكان البين من الحكم الابتدائى الذى احال عليه الحكم المطعون فيه أنه أورد فى هذا الخصوص قوله "وكان الثابت مما تضمنه تقرير الخبير أن الشارع الذى يقع عليه العقار يسمح بارتفاع عشرة ادوار أقيم منها فعلا ستة أدوار واحتسبت لجنة تقدير الايجارات لهذه الأدوار المقامة نسبة ٧٧ ٪ من الارض مبقية نسبة ٢٣٪ للأربعة أدوار الاخرى التى لم تشيد بعد أخذه فى اعتبارها نسبة الارتداد بالواجهة للأدوار العليا . ومن ثم تكون النتيجة التى انتهى اليها الخبير فى تقريره غير قائمة على أسس مستساغة أو مقدمات تلتفت المحكمة لذلك عنها " وكان الحكم فيما خلص اليه من الاخذ بتقرير لجنة تقدير الايجارات فى خصوص نسبة الاستفادة من الأرض قد أصاب صحيح القانون لاحتسابها بنسبة ما أقيم من الأدوار فعلا الى العدد الكلى للأدوار التى تسمح بها قيود الارتفاع ومن ثم يكون النعى على

(الطعن رقم ٤٣٥ لسنة ٤٥ ق — جلسة ١٩٨١/٢/٢١)

تحديد قيمة الأرض عند تقدير الأجرة القانونية هى ثمن المثل وقت البناء

جواز الاستئناس بثمن الشراء فى هذا الشأن

القاعدة (١١٧)

المبدأ (١٥٤) العبرة فى تحديد قيمة الأرض عند تقدير الأجرة القانونية هى بثمن المثل وقت البناء •

المبدأ (١٥٥) ليس ثمة ما يمنع فى تحديد قيمة الأرض عند تقدير الأجرة القانونية من الاستئناس بثمن الشراء باعتباره من الدلائل التى يقام لها وزن عند التصرف على ثمن المثل •

الحكم

مفاد المادة ١١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن العبرة في تقدير قيمة الارض هي بثمن المثل وقت البناء على أساس قيمتها السوقية، دون اعتداد بالثمن الحقيقي الذي يكون المالك قد دفعه . وان كان ليس ثمة ما يمنع من الاستئناس بثمن الشراء باعتباره من الدلائل التي يقام لها وزن عند التعرف على ثمن المثل ، وكان ما خلص اليه التقرير لا ينطوي على خطأ في تطبيق القانون ، ذلك أنه لم ينقص من نفس أسعار المثل عند البناء ووجد أنها لا تختلف عن القيمة الحقيقية الثابتة في عقد الشراء ، خاصة وأن تاريخ الشراء معاصر لتاريخ البناء .

(طعن رقم ١٣٨ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩/١/١٩٧٧ س ٢٨ ص ٢٦٨)

يقصد بوقت البناء أن تقدر قيمة الارض حسبما تساوي وقت تمام انشاء البناء

القاعدة (١١٨)

المبدأ (١٥٦) القاعدة الاساسية في تقدير قيمة الارض هي بقيمتها السوقية وقت البناء دون اعتداد بالثمن الحقيقي الذي اشتريت به الارض .

المبدأ (١٥٧) يقصد بوقت البناء أن تقدر قيمة الارض حسبما تساوي وقت اتمام انشاء المباني حتى ولو استغرق الاتمام وقتا طويلا منذ البدء فيه ، ولا عبرة بوقت المعاينة التي تجريها لجان تحديد الاجرة التي قد تتراخى زمنا عن هذا الوقت .

مؤدى المادة العاشرة ، والفقرة الاولى من المادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، أن المشرع جعل القاعدة الاساسية فى تقدير قيمة الارض بقيمتها السوقية وقت البناء ، دون اعتداد بالثمن الحقيقى الذى اشتريت به الارض ، اعتبارا بأنه طالما تقدر الاجرة بنسبة من قيمة الارض مفروضة أن تمثل العائد العادل لاستثمار المالك لها فانه يتحقق وقت البناء لا وقت تملك الارض ، ويقصد بوقت البناء أن تقدر قيمة الارض حسبما تساوى وقت تمام انشاء المبانى حتى ولو استغرق الاتمام وقتا طويلا منذ البدء فيه ، ولا عبرة بوقت المعاينة التى تجريها لجان تحديد الاجرة التى قد تتراخى زمنا عن هذا الوقت ، ولما كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه اعتمد النتيجة التى خلص اليها الخبير فى تقريره من تقدير ثمن الارض المقام عليها البناء موضوع النزاع بمبلغ ثلاثين جنيها للمتر وقت انشاء المبانى وأن هذا التقدير لا مبالغة فيه ، وكان الطاعن لا يجادل فى أن هذه القيمة موزاية لوقت اتمام انشاء هذه المبانى بالفعل ، فانه لا محل لاتخاذ متوسط الاسعار فى الفترة بين بدء الانشاء وحتى تمامه لتوافر ذلك القول مع الوقت المنضبط الذى حدده القانون باتمام انشاء البناء .

وحيث أن الطاعنين ينعون بالسبب الثالث على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون ، وفى بيان ذلك يقولون أن الحكم احتسب قيمة الارض المقام عليها العقار موضوع النزاع فى سنة ١٩٧٢ أخذا مما جاء بتقرير الخبير ، فى حين أن المادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تقضى بوجوب تقدير قيمة الارض وفقا لثمن المثل وقت البناء ، والثابت من تقرير الخبير أن المطعون عليهم اشتروا الارض بالمزاد من

محافظة القاهرة فى ١٩٦٩/٦/٢٠ بسعر ٦٥ جنيه للمتر ، وأنهم بدأوا فى انشائها بعد استخراج رخصة بناء بتاريخ ١٩٦٩/٧/٢٦ و ١٩٦٩/١١/١٥ وانها شغلت بالسكن اعتبارا من ١٩٧٢/٢/١ ، فانه يتعين بتقدير ثمن الارض فى الفترة منذ بدء الانشاء وحتى نهايته ، اذ اعتد الحكم بالثمن فى سنة ١٩٢٦ مع أنها أعدت للسكن فى نهاية سنة ١٩٧١ فان يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

وحيث أن النعى مردود ، ذلك أن النص فى المادة العاشرة من القانون رقم ١١ لسنة ١٩٦٩ على أنه " تقدر أجرة المبنى على الاسس الاتية : (أ) صافى قيمة استثمار العقار بواقع ٥٪ من قيمة الارض والمبانى (ب) ... وفى الفقرة الاولى من المادة ١١ منه على أن تقدر قيمة الارض وفقا لثمن المثل وقت البناء كما تقدر قيمة المبانى وفقا لسعر السوق فى ذلك الوقت " يدل على أن المشرع جعل القاعدة الاساسية فى تقدير قيمة الارض بقيمتها السوقية وقت البناء دون اعتداد بالثمن الحقيقى الذى اشتريت به الارض اعتبارا بأنه طالما تقدر الاجرة بنسبة من قيمة الارض مفروض أن تمثل العائد العادل لاستثمار المالك لها ، فانه يتحقق وقت تملك الارض ويقصد بوقت البناء أن تقدر قيمة الارض حسبما تساوى وقت تمام انشاء المبانى ، حتى ولو استغرق الاتمام وقتا طويلا منذ البدء فيه ، ولا عبرة وقت المعاينة التى تجريها لجان تحديد الاجرة التى قد تتراخى زمنا عن هذا الوقت — ولما كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه اعتمد النتيجة التى خلص اليها الخبير فى تقريره من تقدير ثمن الارض المقام عليها البناء موضوع النزاع بمبلغ ثلاثين جنيها للمتر وقت انشاء المبانى وان هذا التقدير لا مبالغة فيه ، وكان الطاعن

لايجادل فى أن هذا القيمة موازية لوقت اتمام انشاء هذه المبانى بالفعل ، فانه لامحل لاتخاذ متوسط الاسعار فى الفترة بين بدء الانشاء وحتى تمامه لتنافى ذلك القول مع الوقت المنضبط الذى حدده القانون باتمام انشاء البناء لما كان ذلك وكان ما قرره الحكم من أن اتمام البناء وقع فى غضون سنة ١٩٧٢ مع أن حقيقته سنة ١٩٧٦ هو مجرد خطأ مادى بحيث لا يصح سببا للنقض ، فان النعى يكون على غير أساس .

ولما تقدم يتعين رفض الطعن .

(الطعن رقم ٩٩١ لسنة ٤٤ ق جلسة ٢٩/ ٣/ ١٩٧٨)

القاعدة (١١٩)

المبدأ (١٥٨) يعتد فى تقدير القيمة الايجارية بتقدير قيمة الارض وفقا لثمن المثل وقت البناء ولا عبرة فى هذا الشأن بثمن شراء الارض وكذلك تقدير قيمة المبانى بسعر السوق وقت البناء .

مفاد المادتين ١٠ ، ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن تقدير قيمة الارض وفقا لثمن المثل وقت البناء وأنه لا عبرة بالثمن الذى اشتريت به الأرض كما تقدر قيمة المبانى وفقا لسعر السوق فى ذلك الوقت ، وقرر المشرع للمؤجر ٥٪ من قيمة المبانى يضاف اليها ٣٪ مقابل مصروفات الاصلاح والصيانة والادارة وتشمل تكاليف الاساسات والاسوار والتوصيلات الخاصة بالمرافق .

وحيث أن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه أن الحكم قد التفت عن المطاعن التى وجهها الى التقرير والتى أهدر فيها القواعد التى رسمها القانون عند تقدير قيمة البناء ذلك أنه لم يراع اختلاف صقع أرض العقار منذ شرائها سنة ١٩٦٤ وحتى تاريخ اقامة البناء سنة ١٩٧٠ ، والى أن تلك الارض ذات طبيعة طفلية وضعيفة مما اقتضاه عمل اساسات أعمق وأقوى كبدته تكاليف خاصة ، فضلا عن اهداره احتساب النفقات التى ارتفعت بالعقار الى مرتبة المبانى الممتازة ، وهو ما يعيب الحكم بمخالفة القانون والاخلال بحق الدفاع .

وحيث ان النعى مردود ذلك بأنه لما كان مفاد المادتين ١٠ و ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن تقدير قيمة الأرض وفقا لثمن المثل وقت البناء ، وأنه لا عبرة بالثمن الذى اشتريت به الأرض ، كما تقدر قيمة المبانى وفقا لسعر السوق فى ذلك الوقت ، وقرر المشرع للمؤجر ٥ ٪ من قيمة المبانى يضاف اليها ٣ ٪ مقابل مصروفات الاصلاح والصيانة والادارة وتشمل تكاليف الاساسات والاسوار والتوصيلات الخاصة بالمرافق ، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه انتهى الى الاخذ بتقرير الخبير المنتدب بعد أن اعيدت المأمورية اليه لفحص الاعتراضات التى ساقها الطاعن عليه ، وأنه توخى فى تقريره التزام حكم القانون على النحو السالف البيان ، وكان الطاعن لم يقدم دليلا على تجافى الخبير لحكم القانون ، وكانت الاسباب التى أوردها الخبير فى تقريره والتى تبناها الحكم سائغة ومقبولة ، فان النعى بمخالفة القانون لا يعدو أن يكون مجادلة موضوعية غير جائزة ، ويكون النعى على غير أساس .

ولما تقدم يتعين رفض الطعن .

(الطعن رقم ٥١٧ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٧٨/٥/٣)

يدخل في عناصر تقدير ثمن الأرض رسوم التسجيل والسمسرة وازالة الاتربة التي كانت بالأرض •

القاعدة (١٢٠)

المبدأ (١٥٩) العبرة في تحديد قيمة الأرض هو بثمن المثل عند البناء وذلك بالنظر الى قيمتها السوقية دون اعتداد بالثمن الحقيقي الذي يكون المالك قد دفعه ويدخل في عناصر التقدير رسوم التسجيل والسمسرة وازالة الاتربة المخلفة •

الحكم

مؤدى نص المادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ان العبرة في تحديد قيمة الأرض هو بثمن المثل وقت البناء وذلك بالنظر الى قيمتها السوقية دون اعتداد بالثمن الحقيقي الذي يكون المالك قد دفعه ، وكان تقدير عناصر الاجرة من مسائل الواقع التي يستقل بها قاضي الموضوع متى أقام قضاءه على أسباب تحمله ، وكان الحكم المطعون فيه قد عول في تقديره لقيمة الارض على ثمن الشراء مضافا اليه رسوم التسجيل والسمسرة وازالة الاتربة المخلفة وزيادة الاسعار في سنة البناء عنها في عام الشراء معتدا بما انتهى اليه في تقدير لجنة تقدير الايجارات ، وكانت هذه الاسباب سائغة ، ولها أصلها الثابت في الاوراق وتؤدى الى النتيجة التي انتهى اليها الحكم ، فان النعي يكون على غير أساس •

(الطعن رقم ٥٦٩ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٨١/١١/١٩)

متى تحتسب قيمة الأرض كاملة عند تقدير القيمة الايجارية للمبنى

القاعـــدة (١٢١)

المبدأ (١٦٠) احتساب كامل قيمة الأرض وغيرها عند تقدير أجرة الأماكن طبقا للمادة ١١ / ٢ ، ٤ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ مقيد بشرطين : أولهما : البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها ، وثانيهما : استيفاء الارتفاع فى حدود القيود المفروضة على المنطقة وأحكام قوانين تنظيم المبانى وغيرها من القوانين واللوائح .

المحكمـــة

ملاحظة : نذكر فى هذا الحكم وقائع الدعوى نظرا لأهميتها فـــى احاطة القارئ بفحوى الحكم .

أولا : وقائع الدعوى :

حيث ان الوقائع — على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن — تتحصل فى أن الطاعنتين إقامتا الدعوى رقم ٩٢٣ سنة ١٩٧٠ مدنى على المطعون عليهم أمام محكمة شبين الكـــــوم الابتدائية طالبتين الحكم بالغاء قرار لجنة تقدير الايجارات واعتبار الاجرة الشهرية للدكانين المؤجرتين للمطعون عليه الاول عشريـــن جنيها والاجرة الشهرية للدكان المؤجرة للمطعون عليه الثانى سبعة جنيهات وقالتا بيانا لها أن المطعون عليه الاول يستأجر منهمـــا دكانا ببابين بأجرة شهرية قدرها عشرون جنيها ، كما يستأجـــر المطعون عليه الثانى منهما دكانا بحارة محليـــة بأجرة شهريـــة قدرها سبعة جنيهـــات ، واذ صـــــدر بتاريخ ٥/١٧

سنــة ١٩٧٠ قرار لجنة تقدير الايجارات محددا أجرة الدكان الاولــى بمبلغ ٣٫٦٠٠ جنيهات والثانية بمبلغ ١٫١٠٠ جنيها وجاء هـــذا التقدير خاطئا فى صدد تقدير ثمن الارض وتحديد تكاليف البناء فقـد أقامتا دعواهما . وبتاريخ ٢٠/١٠/١٩٧٠ حكمت المحكمة بنـدب خبير هندسى لمعاينة أعيان النزاع وبيان عرض الشوارع التى تطل عليهـا المبانى والصقع التجارى للموقع ومواصفات البناء والتشطيب وتقدير الثمـن المناسب للارض ولمتر المبانى ومتر الاساس واعادة تقدير الاجرة على هدى تلك الاسعار ، وبعد أن قدم الخبيـر تقريره حكمت بتاريخ ١٦/٢/١٩٧١ بتأييد القرار المطعون فيه . استأنفت الطاعنتان هذا الحكــم بالاستئناف رقم ٣٨ سنة ٤ ق طنطا (مأمورية شبين الكوم) طالبتـين الغاء والاعتداد بأجرة العقـد ، وبتاريخ ١٤/٥/١٩٧٢ قضت محكمة الاستئناف بتعديل القرار المطعون فيه بجعل الاجرة الشهرية للمكـان المؤجر للمطعون عليه الاول ٤٫٣٠٠ جنيه وللدكان المؤجرة للمطعون عليه الثانى ١٫٣٦٠ جنيه . طعنت الطاعنتان فى هذا الحكم بطريـق النقض ، وقدمت النيابة مذكرة دفعت فيها بعدم قبول الطعن بالنسـبة للمطعون عليه الثالث وفى الموضوع برفضه ، وعرض الطعن على هـذه المحكمة فى غرفة مشورة فرأت أنه جدير بالنظـر ، وبالجلسة المحـددة التزمت النيابـة رأيهـا .

ثانيـا : الحكـــم :

وحيث ان النيابة دفعت بعدم قبول الطعن بالنسبة للمطعون عليه الثالث (رئيس مجلس مدينة شبين الكوم بصفته رئيس لجنة تقديـــر

الايجارات) تأسيسا على أن الطاعنتين أدخلتاه أمام قضاء الموضـــوع لمجرد أن يصدر الحكم فى مواجهته •

وحيث أن هذا الدفع فى محله ، ذلك أنه لما كان المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه لا يكفى فيمن يختصم فى الطعن أن يكون خصما للطاعن فى الدعوى التى صدر فيها الحكم المطعون فيه ، بل يجب أن تكـــون له مصلحة فى الدفاع عن الحكم حين صدوره وكان الثابت من الاوراق أن الطاعنتين لم توجها أى طلبات للمطعون عليه الثالث أما محكمة الموضوع ، وانه وقف من الخصومة موقفا سلبيا طالبا اخراجه من الدعوى دون أن يبدى دفاعــا موضوعيا فيها ولم يحكم عليه بشئ ، كانت الطاعنتان قــد اسســتا طعنهما على أسباب لا تعلق لها الا بالمطعون عليهما الاول والثانى ، لما كان ذلك فان اختصام المطعون عليه الثالث يكــون غـــير مقبـــول •

وحيث أن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية بالنسبة للمطون عليهمـا الاول والثانى • وحيث أن الطعن بنى على ثلاثة أسباب ، تنعـــــى الطاعنتان بأولها على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيـــق القانـــون ، وفى بيان ذلك تقولان ان الحكم اعتمد تقدير الخبير الذى احتســـب مساحة الارض المقامة عليها المبانى بمقدار ٦٦ر٥٣ م٢ فى حـــين أن الثابت من مستنداتهما ان تلك المساحة تبلغ مائة وخمسين مترا مربعـا اقيمت عليها الدكاكين الثلاثة موضوع النزاع ومدخل للادوار العليا والمنور والمرافق • فى حين أن نص الفقرة الثانية من المادة ١١ من القانـــون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يوجب احتساب كل المساحة المسموح بالبنـــاء عليها عند عدم استكمال المبنى •

وحيث أن هذا النعى غير سديد ، ذلك ان النص فى المادة ٢/١١ و ٤ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على أن " تحسب كامل قيمة الارض والمبانى والاساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة فى حالة البناء على كل المسطحة المسموح بالبناء عليها واستيفاء الارتفاع طبقا للقيود المفروضة على المنطقة وأحكام قوانين تنظيم المبانى وغيرها من القوانين واللوائح ... ، واذ كان البناء لا يشغل غير جزء من الارض المسموح بالبناء عليها فلا يحسب فى تقدير الايجار من قيمة الارض الا القدر المخصص لمنفعة البناء فقط بشرط تحديد هذا القدر بفواصل ، والا فلا تحسب سوى المساحة المبنى عليها بالفعل " يدل على أن احتساب كامل قيمة الارض وغيرها مقيد بشرطين أولهما : البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها ، وثانيهما : استيفاء الارتفاع فى حدود القيود المفروضة على المنطقة واحكام قوانين تنظيم المبانى وغيرها من القوانين واللوائح ، لما كان ذلك وكان الثابت من تقرير الخبير أن الدكاكين موضوع التداعى لا يشغلان من الارض سوى مساحة ٥٣٫٦٦ م٢ ولا شأن لهما بمدخل الادوار العليا والمنور والمرافق التى شغلت مساحة أخرى ، وكان لا سبيل الى انتفاع الدكانين بشىء من هذه المساحة فان اعتداد الحكم فى تقدير الاجرة بمساحة الارض التى أقيم عليهما الدكانان وحدها يكون فى محله ، ويكون النعى على غير أساس .

وحيث ان الطاعنتين تنعيان بالسببين الثانى والثالث على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون ، وفى بيان ذلك تقولان أنهما اعترضتا على تقرير الخبير لانه لم يحتسب قيمة المرافق والتوصيلات الخارجية

بحجة أنه لم يثبت وجودها وأنه قدر سعة المتر من الارض بتسعة جنيهات في حين أن ثمن المتر لا يقل عن عشرة جنيهات مراعاة للصقع ، كما قدر سعر المتر من الاساسات أربعة جنيهات مع انه لا يقل عن سبعة جنيهات بمراعاة ما اقتضته طبيعة الارض من الحفر على أعماق بعيدة لامكان ارساء البناء عليها خاصة وأن الاساس معد لتحمل مبنى من خمسة أدوار . غير ان الحكم لم يلتفت لهذه الاعتراضات ولم يجب الطاعنتين الى طلبهما ندب خبير آخر لتحقيق دفاعهما مع ما في ذلك من مخالفة للمادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .

وحيث انه لما كان البين من الحكم المطعون فيه أنه رد على اعتراضات الطاعنتين على تقدير الخبير بأنه يطمئن الى ما ورد فيه ، وكانت المحكمة متى اقتنعت بكافة الابحاث التي أجراها الخبير وسلامة الاسس التي بنى عليها رأيه وأخذت بالاسباب الواردة فيه وكانت تلك الاسباب سائغة وتؤدى الى النتيجة التي انتهت اليها فان ما تثيره الطاعنتان بسبب النعي لا يعدو أن يكون جدلا في كفاية الدليل الذى اقتنعت به محكمة الموضوع بما لا يجيز اثارته أمام محكمة النقض ، لما كان ذلك وكانت الطاعنتان لم تقدما لمحكمة الموضوع ما يدحض سداد ما جاء بالتقرير ، وكانت المحكمة غير ملزمة بالاستجابة لطلب ندب خبير آخر في الدعوى متى كانت قد وجدت في تقرير الخبير السابق ندبه وفي أوراق الدعوى وعناصرها ما يكفي لتكوين عقيدتها للفصل فيها ، فان النعي يكون على غير أساس .

وحيث أنه لما تقدم يتعين رفض الطعن .

(الطعن رقم ٤٧٧ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٦/٢/٢٥)

. حساب قيمة اشتراكات التأمين عن عمال البناء ضمن تكاليف المبانى عند تحديد الاجرة

القاعدة (١٢٢)

المبدأ (١٦١) قيمة اشتراكات التأمين عن عمال البناء المستحقة الى هيئة التأمينات الاجتماعية يجب احتسابها ضمن تكاليف المبنى عند تقدير الاجرة القانونية ، ولا يغير من ذلك أن يكون عملية البناء قد اسندت الى مقاول طالما تحملها المالك فعلا .

الحكم

وحيث أن الطاعنين ينعون بالسبب الثانى على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون ، وفى بيان ذلك يقولون ان الحكم أقام قضاءه على سند من تقرير الخبير الذى أضاف قيمة التأمينات الاجتماعية على تكلفة المتر المسطح للمبانى ، فى حين أن المقاول هو المسئول عن سداد التأمينات الاجتماعية طبقا للقانون وليس مالك البناء ، واذ اسند الملاك عملية البناء الى عدة مقاولين فانهم يكونون غير ملزمين بسداد مبالغ التأمينات الاجتماعية ولا يجوز احتسابها ضمن تكلفة المبانى عند تقدير القيمة الايجارية ، واعتماد الحكم للتقرير ينطوى على مخالفة للقانون .

وحيث ان النعى مردود ، ذلك أنه لما كان مفاد المادتين ١٠ ، ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين أنه يتعين التعرف على القيمة الفعلية لتكاليف المبانى كأحد العناصر التى يمكن بمقتضاها التوصل الى

تقدير الأجرة ، وكان مفاد المواد ٤ و ١٠ و ١٣ و ١٥ و ١٧ من قانون التأمينات الاجتماعية رقم ٦٣ لسنة ١٩٦٤ ان أية عملية بناء تقتضى استخدام عمال يقومون به ويخضعون للاشراف ويتقاضون أجورا تستلزم أداء اشتراكات بالنسبة لهم لهيئة التأمينات الاجتماعية ، فان المبالغ المدفوعة الى الهيئة المشار اليها مقابل الاشتراك لديها عن عملية البناء تعتبر من المصروفات التى تدخل ضمن التكاليف الفعلية للبناء والتى يجب مراعاتها عند تقدير قيمة المبانى وتحديد أجرته ، متى كان صاحب البناء هو الذى يتحمل بها ، يستوى أن يكون مالك البناء هو الذى استخدم بنفسه عمالا فى انشائه متحملا التكاليف الحقيقية للبناء بالاضافة الى قيمة اشتراك التأمينات أو أن يكون المالك قد تحملها واقعا وفعلا مع اسناده العملية لمقاول ، فتعد بهذه المثابة من التكاليف الفعلية التى يتكبدها مالك البناء . لما كان ما تقدم وكان البين من تقرير الخبير أنه راعى عند تقدير الاجرة عدم احتساب التأمينات الاجتماعية كبند مستقل لانها مندرجة ضمن الاعمال المحملة على فئة المتر المسطح من تكلفة أعمال المبانى منعا للازدواج وتحرزا من احتساب قيمة التأمينات مرتين ، فان ما خلص اليه فى ذلك واعتمده الحكم المطعون فيه لا ينطوى على مخالفة القانون .

(الطعن رقم ٩٩١ لسنة ٤٤ ق جلسة ٢٩/ ٣/ ١٩٧٨)

الباب الثالث

الأحكام الخاصة بلجان تقدير الأجرة والطعن فى قراراتها

القاعدة (١٢٣)

المبدأ (١٦٢) اذا طعن المالك فى قرار لجنة تحديد الأجرة ولم يطعن عليه أى من المستأجرين وترتب على أعادة النظر فى تقدير الأجرة أنخفاض الأجرة الأجمالية للمبنى لا يسرى هذا التخفيض فى حق المالك طبقا للمادة (١/٢١٨) من قانون المرافعات والتى تقضى بألا يضار الطاعن من طعنه

الحكم

(مؤدى المادة ١٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ان اعادة النظر فى تقدير أجرة وحدات المبنى لا يكون الا اذا اشتمل القرار المطعون فيه على تقدير أجرة وحدات المبنى خلاف الوحدة المطعون على تقديرها ، ولئن حتى يستفيد المستأجرون ممن لم يطعنوا على قرار لجنة تقدير الايجارات بتخفيض الأجرة عما حددته اللجنة يجب أن يكون هناك طعنا من أحد المستأجرين على تقدير اللجنة لأجرة الوحدة التى يشغلها ضمن وحدات المبنى التى شملها القرار ، مما رأى معه المشرع مراعاة لعدالة توزيع الأجرة الكلية على وحدات المبنى ، اعتبار الحكم ملزما لكل من المالك والمستأجرين وذلك خلافا للقاعدة العامة فى قانون المرافعات التى تقضى بالا يضار الطاعن من طعنه والا يستفيد من الطعن الا من رفعه ، بما مؤداه أن المالك لا يضار

بطعنه اذا كان طعنه منصبا على تقدير الأجرة الكلية للمبنى ولـم يطعن أحد من المستأجرين على قرار اللجنة ، لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن الطاعنة بصفتها المالكة لعقار النزاع هـى وحدها التى طعنت على قرار لجنة تقدير الايجارات ولم يطعن احد من المستأجرين المطعون عليهم على هذا القرار فأصبح نهائيـا بالنسبة لهم ، فان الحكم المطعون فيه اذ قضى بتخفيض الأجـرة التى حددتها اللجنة فانه يكون قد عدل قرار لجنة تقدير الايجارات لصالح المطعون عليهم الذين لم يطعن احد منهم عليه وخالـف بذلك نص المادة ٢١٨ من قانون المرافعات التى تنص على أنـه لا يفيد من الطعن الا من رفعه) ٠

(الطعن رقم ٣٦ لسنة ٤٧ ق — جلسة ٤/٤/١٩٨١)

القاعـدة (١٢٤)

المبدأ (١٦٣) ان المستأجر لا يضار بطعنه فى قـرار تحديد الأجرة الا اذا كان الطعن منصبا على توزيع الأجـرة الأجمالية على وحدات المبنى أو كان منصبا على أجرة الوحدة الـتى يشغلها وكان المالك قد طعن عليها ٠

المبدأ (١٦٤) طعن المستأجر على الحكم الصادر بتحديد أجرة الوحدة التى يشغلها وعدم طعن المالك على هذا الحكـم يترتب عليه انه فى حالة تقدير أجرة الوحدة أزيد من الأجرة الـتى

حددتها محكمة أول درجة ألا تسرى هذه الزيادة على الطاعن (المستأجر) .

الحكم

وقضت بأن (النص فى المادة ١٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المنطبق على واقعة الدعوى " وتكون قرارات لجان تحديد الاجرة نافذة رغم الطعن عليها وتعتبر نهائية اذا لم يطعن عليها فى الميعاد ، ويكون الطعن على هذه القرارات أمام المحكمة ... وعلى قلم الكتاب أن يخطر جميع المستأجرين لباقى وحدات المبنى بالطعن وبالجلسة المحددة ويترتب على قبول الطعن اعادة النظر فى تقدير اجرة الوحدات التى شملها القرار المطعون عليه ويعتبر الحكم الصادر فى هذا الشأن ملزما لكل من المالك والمستأجرين " — يدل — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة على أن تقدير أجرة وحدات المبنى لا يكون الا اذا اشتمل قرار اللجنة المطعون فيه على تقدير أجرة وحدة أو اكثر خلاف الوحدة المطعون على تقديرها ، وعلى أن المشرع أوجب فى هذه الحالة استثناء من القاعدة العامة المنصوص عليها فى المادة ١/٢١٨ من قانون المرافعات عند الحكم لمصلحة الطاعن ، اعادة النظر فى تقدير أجرة باقى الوحدات ولو لم تكن محلا للطعن من ذوى الشأن ، مما مؤداه أن المستأجر لا يضار بطعنه الا اذا كان الطعن منصبا على توزيع الاجرة الاجمالية على وحدات المبنى أو كان منصبا على تلك الأجرة وكان المالك قد طعن عليها ، ففى أى من هاتين الحالتين

يعاد النظر فى تقدير الاجرة ويكون الحكم الصادر فى هذا الشأن ملزما لكل من المالك والمستأجرين اعمالا لنص المادة ١٣ آنفة البيان ، لما كان ذلك وكان من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن تحديد الحد الاقصى لاجرة الاماكن هو من المسائل المتعلقة بالنظام العام التى نص المشرع — حماية للمستأجر — على تأثيم مخالفة القواعد الواردة بشأنها والتحايل على زيادتها أو اخفاء حقيقة مقدارها للتهرب من حكم القانون ، مما مؤداه أنه يجوز للمالك أن يتعاقد على أجرة أقل من الحد الاقصى للاجرة القانونية ، وكان الثابت من الاوراق أنه لا خلاف بين الطاعنين على توزيع الاجرة على الشقتين موضوع التداعى وأن المطعون عليهما — وهما المالكان لعين النزاع — قد ارتضيا حكم محكمة أول درجة ولم يستأنفاه ، فى حين أن الطاعنين سلكا سبيل الطعن عليه بالاستئناف بغية تخفيض أجرة هاتين الشقتين ، وكان من المقرر طبقا للمادة ١/٢١٨ من قانون المرافعات أنه لا يفيد من الطعن الا من رفعه ، كما أنه من المقرر أنه لا يجوز لمحكمة الدرجة الثانية أن تسوىء مركز المستأنف بالاستئناف الذى اقامه ، لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قام بزيادة أجرة الشقتين سالفتى البيان عما قضى به حكم محكمة أول درجة على الرغم من أن المطعون عليهما ارتضياه وأن الطاعنين هما اللذان طرحا الاستئناف على محكمة الدرجة الثانية ، فانه بذلك يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه] .

(الطعن رقم ١٠٧٩ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٠/١٢/١٣)

القاعـــدة (١٢٥)

المبدأ (١٦٥) اذا تم بيع العقار أثناء نظر الطعن فى قرار لجنة تحديد الأجرة أمام المحكمة الأبتدائية وجب أختصام المشـــترى كخلف للبائع — كذلك يجب أختصامه فى الأستئناف اذا تم البيـــع أثناء نظره ، والا تكون الخصومة قد أنقطعت بسبب زوال الصفة عملا بالمادة (١٣٠) مرافعات •

الحكـــــم

" اذا كان الحكم المطعون فيه — اعتد بأجرة العين الـــتى حددها الحكم الصادر فى الدعوى — المرددة بين المستأجـــــر والمالك السابق — باعتبارها الاجرة القانونية للعين والمحـــددة بحكم نهائى قبل المالك السابق • دون الاجرة الاتفاقية الـــواردة بعقد الايجار المبرم بين الطاعن والمطعون عليه وذلك لزيادتها عن الاجرة القانونية ، وكان الحكم على ما افصح فى أسبابه لم يعـــول على أن للحكم الصادر فى الدعوى آنفة الذكر حجية على الطاعن — لانتقال ملكية العين اليه قبل صدور حكم تحديد الاجـــرة دون أن يمثل فيها — ولم يقم قضاءه على هذا الاساس ، وانما اتخذ مما جاء به دليلا على الاجرة القانونية للعين ، فان ما ينعى به الطاعن فى هذا الصدد — من الاعتداد بحجية حكم تحديد الاجرة قبله — لا يصادف محلا من قضاء الحكم " •

(الطعن رقم ٤٦٠ لسنة ٤٢ ق — جلسة ١٩٧٧/١/٥)

القاعدة (١٢٦)

المبدأ (١٦٦) لا يكفى فى اثبات تسليم الأخطار مجرد التأشير على ملف التقدير بأن المرسل اليه أخطر بالقرار بموجب خطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول ، بل لا بد من وجود علم الوصول باعتباره دليل ثبوت وصول الأخطار •

الحكم

اذ كان من المسلم به بين الطرفين أن عين النزاع خاضعة لاحكام القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، وكان مفاد المادتين ٤ ، ٥ منه معدلتين بالقانون ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ ان لجنة تقدير القيمة الايجارية تختص بتحديد أيجار المبانى الخاضعة لاحكامه طبقا للاسس الموضحة به ، وانه يتعين اخطار مالك العين المؤجرة بما تصدره هذه اللجان من قرارات بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول ضمانا لوصول القرار اليه بحيث يكون علم الوصول هو سبيل الاثبات عند الانكار ، وكان يحق للمالك التظلم من هذه القرارات أمام مجلس المراجعة خلال ستين يوما من تاريخ وصول اخطار اللجنة اليه ، فان فوت الميعاد رغم اخطاره تحصن قرار اللجنة وامتنعت المنازعة فيه • لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن تمسك فى دفاعه بأن المالكة الاصلية لم تخطر بقرار اللجنة ولم تعلم به ، وانه تحقيقا لهذا الدفاع اطلع على ملف لجنة التقدير وثابت به أرسال اخطار للمالكة بموجب كتاب مسجل بعلم

وصول بتاريخ ١٤/١١/١٩٦٧ ورتب على ذلك أن ما ثبت من أرسال الاخطار للمالكة السابقة يسرى فى حق الطاعن الذى تلقى الملكية عنها فلا يحق له من ثم المجادلة فى تحديد الاجرة أوالطعن فى قرار اللجنة ، فان هذا الذى أورده الحكم ينطوى على مخالفة للقانون لانه اتخذ من مجرد الاشارة فى الملف الى أرسال الاخطار للمالكة السابقة دليلا على صحة وصوله اليها دون أن يتحقق من وجود علم الوصول باعتباره دليل ثبوت وصول الاخطار فعلا أو تثبت من حصول علم المالكة بأية وسيلة يكون فيها الغنا عنه .

(الطعن رقم ٩٥٩ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١/٣/١٩٧٨)

القاعدة (١٢٧)

المبدأ (١٦٧) تختص المحكمة الأبتدائية بنظر الطلبات العارضة المرتبطة بدعوى تقدير الأجرة طبقا للمادة (١٢٣) من قانون المرافعات وما بعدها ، أيا كانت قيمتها أو نوعها

(م ٣/٤٧ مرافعات)

الحكم

" متى كان الواقع فى الدعوى ان المطعون عليه الاول اقامها ابتداء بطلب تحديد أجرة شقق النزاع وفقا للقواعد المقررة فى قانون ايجار الاماكن بانيا اياها على أن الاجرة المتفق عليها فى العقد ين الصادرين للطاعنين من وكيله السابق لا تنفذ فى حقه لانها وليدة

غش وتواطؤ ، واضاف الى طلباته القضاء ببطلان ذينك العقدين ، وكان يندرج ضمن الاختصاص الاستثنائى للمحكمة الابتدائية وفق أحكام قوانين ايجار الاماكن جميع المنازعات المتعلقة بتقدير الاجرة أو تعديلها زيادة أو نقصا ، وكان المطعون عليه الاول يستهدف بدعواه تحديد أجرة شقتى النزاع طبقا للقانون تبعا لمنازعته فى الاجرة فى العقدين اللذين ابرمهما المطعون عليه الثانى خلال فترة وكالته ، فان الاختصاص ينعقد استثناء للمحكمة الابتدائية . لما كان ذلك وكان ما اضافه المطعون عليه الاول من بطلان عقدى الايجار المشار اليهما يعد من قبيل الطلبات العارضة المترتبة على الطلب الاصلى فى معنى المادة ١٢٤ من قانون المرافعات ، اعتبارا بأنه لا يصار الى الاجرة القانونية فى واقعة الدعوى الا اذا ثبت بطلان الاجرة المتفق عليها ، كما لا يمكن القول بتوافر البطلان الا اذا تبين ان الاجرة التعاقدية تقل عن الاجرة القانونية ، وتختص به المحكمة الابتدائية عملا بالفقرة الثالثة من المادة ٤٧ من ذات القانون مهما تكن قيمته أو نوعه ، واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى برفض الدفع بعدم الاختصاص ، فان النعى عليه بالخطأ فى تطبيق القانون يكون على غير أساس " .

(الطعن رقم ٥٩٨ لسنة ٤١ ق — جلسة ١٩٧٦/٣/١٧)

القاعدة (١٢٨)

المبدأ (١٦٨) وجوب أشراك مهندس في تشكيل المحكمة قاصر على الدعاوى التى رفعت بعد العمل بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولا يسرى على الدعاوى التى رفعت قبل العمل بالقانون المذكور حتى ولو ظلت منظورة أمام المحاكم بعد العمل بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ٠

الحكم

" نص المادة ٨٥ من القانون الحالى رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن " تستمر المحاكم فى نظر الدعاوى التى اقيمت قبل العمل بهذا القانون طبقا للقواعد والاجراءات السارية قبل نفاذه " وهذا يفيد استمرار القانون السابق فى التطبيق بالنسبة للمنازعات التى رفعت بها دعاوى قبل نفاذ القانون الحالى ، لان النص فى هذه المادة على سريان القواعد والاجراءات المعمول بها قبل نفاذ القانون الجديد على ما كان قد رفع من دعاوى قبل ذلك لا ينصرف الى الاحكام الموضوعية التى احتواها القانون المذكور ٠ وهو ما أفصحت عنه المناقشات البرلمانية فى هذا الشأن ٠ لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر فانه يكون مخطئا فى تطبيق القانون " ٠

(الطعن رقم ٩٧٢ لسنة ٤٨ ق - جلسة ٦/٢/١٩٨٠)

القاعـــدة (١٢٩)

المبدأ (١٦٩) القواعد الخاصة بأجراءات الطعن فى مسائل معينة لا يجوز القياس عليها أو العمل بها الا بنص خاص •

الحكـــــم

(المشرع بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لم يوجب على المحكمـــة المرفوع اليها الطعن فى قرار لجنة تحديد الاجرة — مثلما فعـــل بالنسبة للطعن بالاستئناف — ضم ملف اللجنة المتضمن قرارهـــا المطعون فيه ، كما لم يوجب على الطاعن فى هذا القرار ايداع صورة رسمية منه مثلما فعل بالنسبة لطعون النقض ، فلا يعد ارفاقه اجراء جوهريا يترتب البطلان على تخلفه • لما كان ذلك ، وكان قضـــاء هذه المحكمة قد جرى على أن محكمة الموضوع ليست ملزمة بضم مـــا يطلبه أحد الخصوم من أوراق أو مستندات متى رأت أن الاوراق المقدمة فى الدعوى تكفى لتكوين عقيدتها وحسبها ان تقيم قضاءها وفقـــا للمستندات والأدلة المطروحة عليها ، واذ كان الحكم المطعون فيه قد رفض طلب الطاعنين ضم قرار لجنة تحديد الأجرة تأسيسا علـــى أن الخبير اطلع عليه وعـلى أسسه وأثبتها فى تقريره ثم أقام قضـــاءه على ما أرتآه من المستندات المطروحة كافيا لتكوين عقيدته ، فـــان النعى عليه بهذا السبب يكون فى غير محلـــه) •

(الطعن رقم ٥٠٦ لسنة ٤٦ ق — جلسة ١٩٨١/٣/١٤)

الباب الرابع
أجرة الأماكن الخاضعة للتشريعات الإستثنائية من النظام العام

القاعـــدة (١٣٠)

المبدأ (١٧٠) أجرة الأماكن الخاضعة للتشريعات الأستثنائية مـــــن النظام العام ويجوز اثبات التحايل عليها بكافة طرق الأثبات •

الحكـــم

من المقرر أن تحديد أجرة الأماكن الخاضعة للتشريعات الأستثنائية هـي من مسائل النظام العام التى نص المشرع على تأثيم مخالفة القواعد المتعلقة بها ومن ثم فان التحايل على زيادتها أو أخفاء حقيقة قدرها للتهرب من حكـــم القانون يجوز اثباته بكافة طرق الاثبات ابما في ذلك البينة والقرائن •

(الطعن رقم ٦٧٢ لسنة ٤١ ق ــ جلسة ١٩٨٠/٥/٣١)

قواعد تحديد أجرة الأماكن الخاضعة للتشريعات الأستثنائية تتعلق بالنظام العام

القاعـــدة (١٣١)

المبدأ (١٧١) تحديد الاجرة القانونية للاماكن ــ تعلقه بالنظـــام العام ــ عدم جواز نزول المستأجر عن حقوقه الناشئة عن قوانين الايجار •

الحكـــم

اذ كان المقرر في قضاء هذه المحكمة أن أجرة الاماكن القانونية من مسائل النظام العام فلا يعتد بأي شرط ينزل المستأجر بموجبه عن الحقوق التى تفرضها قوانين الايجار الاستثنائية ولا تلحقه الاجازة الصريحة أو الضمنية فان استمـرار الطاعن في دفع الاجرة عن كامل الشقة ليس بمسقط حقه في المنازعة حـــول قانونيتها طالما كانت جدية •

(الطعن رقم ٥٤٧ لسنة ٤٨ ق ــ جلسة ١٩٧٥/٢/٢٨)

ــ بطلان الاتفاق على أجرة تزيد عن الحد الأقصى للأجرة •

القاعـــدة (١٣٢)

المبدأ (١٧٢) الاتفـــاق على أجـــرة تجـــاوز الحد الأقصـــى

للأجرة القانونية يقع باطلا بطلانا مطلقا لتعلقه بالنظام العام •

المبدأ (١٧٣) الاتفاق على أجرة تجاوز الحد الأقصى للأجرة القانونية يقع باطلا سواء تم الاتفاق على هذه الزيادة في عقد الايجار أو أثناء سريانه بعد انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة •

الحكـــم

وحيث ان الطعن أقيم على أسباب ثلاثة ينعى الطاعنون بأولها على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون وتأويله • وفي بيان ذلك يقولون ان زيادة الاجرة تمت أبان سريان عقد الايجار وبرضاء المطعون ضده فيلتزم بها باعتباره متنازلا عن حقه المقرر بمقتضى التشريعات الاستثنائية وانه يجوز التنازل عن هذا الحق لأنه من قبيل المصالح المالية ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون •

وحيث أن هذا النعي مردود — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — بأن الاتفاق على أجرة تجاوز الحد الاقصى للاجرة القانونية للمكان المؤجر — يقع باطلا بطلانا مطلقا لتعلقه بالنظام العام ويستوى في ذلك أن يكون الاتفاق على هذه الزيادة قد ورد في عقد الايجار أو أثناء سريانه وانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة واذا أقام الحكم المطعون فيه قضاؤه على هذا الأساس فانه يكون قد التزم صحيح القانون •

(الطعن رقم ٧٣٣ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٢/١١/١٩٨١)

سكوت المستأجر مدة من الزمن عن المطالبة بتحديد الأجرة القانونيـة
ــ لا أثر لـه •

القاعـدة (١٣٣)

المبدأ (١٧٤) . الاتفاق على أجرة تزيد عن الحد الأقصى المقرر قانونا يعد اتفاقا باطلا لتعلقه بالنظام العام •

المبدأ (١٧٥) سكوت المستأجر مدة من الزمـن ــ ١٣ سنة ــ عن المطالبة بتحديد الأجرة القانونية لا أثر له • طالما لـم يسقط الحق بالتقادم •

الحكـــم

وحيث ان حاصل النعى بالسبب الثالث مخالفة القانون والقصـور فى التسبيب ، وفى بيان ذلك يقول الطاعنان انهما تمسكا أمام محكمة الموضوع بأن المطعون عليه كان يعلم بعقد الايجار المبرم مع المستأجر السابق بالأجرة المحددة فيه وبظروف التعاقد ، ورغم ذلك فلم يرفـع دعواه الا بعد ثلاث عشرة سنة من استئجاره شقة النزاع استـقرت خلالها المراكز القانونية ، مما يخلق قرينة على أن الأجرة المتعاقـد عليها هى الأجرة القانونية وأن النزاع بشأنها غير جدى ، وأذ أغفـل الحكم الرد على هذا الدفاع رغم جوهريته فانه يكون معيبا بالقصور فى التسبيب ، علاوة على مخالفة القانون •

وحيث أن هذا النعى غير سديد ذلك أنه لما كانت الدعـــوى بطلب تخفيض الاجرة مبناها بطلان الاتفاق على أجرة تزيد عن الحـد الاقصى المقرر بالقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وكان هذا البطـــلان على ما يبين من نصوص التشريع الاستثنائى بطلانا مطلقا لتعلقـــه بالنظام العام فان من حق المستأجر رفع دعواه بالتخفيض فى أى وقت أثناء قيام العلاقة التأجيرية أو بعدها مهما طالت الفترة الفاصلـــة بين بدء التأجير وبين رفع الدعوى طالما لم يسقط الحق بالتقـادم ، ولا يصح اعتبار سكوته مدة من الزمن نزولا منه عن الحق المطالب بـه لان هذا النزول صراحة أو ضمنا يقع باطلا ولا يعتد بـه •

(الطعن رقم ٥٧٣ لسنة ٤٢ ق — جلسة ١٩٧٧/١/١٩)

القاعـدة (١٣٤)

المبدأ (١٧٦) الأتفاق على أجرة تجاوز المقرر قانونا باطل بطلانا مطلقا لتعلقه بالنظام العام •

المبدأ (١٧٧) تراخى المستأجر فى رفع دعوى تحديـد الأجرة القانونية لا يعد قرينة على انتفاء التحايل على زيادة الأجرة •

الحكـــم

المستفاد من نصوص القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الذى يحكم

واقعة الدعوى — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن الاتفاق على أجرة تجاوز الحد الاقصى للاجرة المقررة بهذا القانون يقع باطلا بطلانا مطلقا لتعلقه بالنظام العام فلا يزول بالتنازل عنه صراحة أو ضمنا ولا يعتبر السكوت عن التمسك به نزولا عنه ، ومن ثم فان الحكم اذ اتخذ من تراخي الطاعن في رفع الدعوى قرينة على جدية شرط التصريح بالتأجير من الباطن وعدم ايراده تحايلا على قواعد تحديد الاجرة يكون قد اخطأ في تطبيق القانون •

(الطعن رقم ٤٩ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٧٨/٤/١٢)

القاعدة (١٣٥)

المبدأ (١٧٨) قواعد تحديد الأجرة القانونية للأماكن تتعلق بالنظام العام ومن ثم يعد باطلا كل اتفاق على أجرة تزيد عن المقرر قانونا •

المبدأ (١٧٩) يجوز للمستأجر أقامة الدعوى بأسترداد مقدار ما دفعه بالزيادة عن الأجرة القانونية ولو بعد انقضاء العلاقة الايجارية طالما لم يسقط الحق في رفعها بالتقادم •

— مؤدى المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المنطبق على واقعة النزاع أنه لا يجوز أن تزيد الأجرة المتفق عليها في عقود ايجار الأماكن التي أنشئت بمدينة الاسكندرية قبل

١٩٤٤/١/١ عن اجرتها فى شهر أبريل ١٩٤١ أو شهر أغسطس ١٩٣٩ الا بمقدار النسب المبينة بتلك المادة . ولما كان تحديد أجرة تلك الأماكن طبقا لهذا القانون من مسائل النظام العام ولا يجوز الاتفاق على ما يخالفها ، ويجوز اثبات التحايل على زيادتها بكافة طرق الاثبات ، لما كان ذلك وكانت الدعوى بطلب تخفيض الأجرة على مقتضى الأساس الذى تمسك به الطاعن أمام محكمة الاستئناف مبناها بطلان الاتفاق على الأجرة التى تزيد على الحد الأقصى المقرر بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وكان هذا البطلان — على ما يبين من نصوص هذا القانون — بطلانا مطلقا لتعلقه بالنظام العام ، فان هذه الدعوى يصح رفعها فى أى وقت ولو بعد انقضاء العلاقة الايجارية ما دام لم يسقط الحق فى رفعها بالتقادم ، ولا يصح اعتبار سكوت المستأجر مدة من الزمن نزولا منه عن الحق المطالب به لأن هذا النزول صريحا كان أو ضمنيا يقع باطلا ولا يعتد به .

المحكمة

ملاحظة : نذكر فى هذا الحكم وقائع الدعوى نظرا لأهميتها فى أحاطة القارئ بفحوى الحكم .

أولا : وقائع الدعوى :

وحيث ان الوقائع — حسبما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن — تتحصل فى أن الطاعن أقام الدعوى رقم ١٦٠٨

لسنة ١٩٧٠ مدنى أمام محكمة الاسكندرية الابتدائية ضد المطعون عليه بطلب الحكم بتحديد القيمة الايجارية للمطعم استئجاره الى مبلغ ٤١ جنيه و ٩٤٨ مليم والزام المطعون عليه أن يؤدى اليه فروق الأجرة حتى نهاية شهر مايو سنة ١٩٧٠ وقدرها ١٩٦٨ جنيه و ٨٨٠ مليم . وقال شرحا لها أنه بموجب أربعة عقود مؤرخة ١٩٥٧/٣/١ ، ١٩٥٧/١٢/١ ، ١٩٥٨/١/١ ، ١٩٦٢/٥/١٢ أجر له المطعون عليه محلين وشقتين بقصد استعمالها مطعما لقاء أجرة شهرية قدرها ٧١ جنيه و ٩٨٠ مليم واذ أدخل عليها بموافقة المؤجر تعديلات جوهرية لتفى بالغرض المؤجرة من أجله بحيث تجعلها فى حكم المنشأة حديثا ، بما يستتبع تطبيق قوانين التخفيض أرقام ٥٥ سنة ١٩٥٨ ، ١٦٩ سنة ١٩٦١ ، ٧ لسنة ١٩٦٥ ، عليها ، فقد أقام دعواه . وبتاريخ ١٩٧١/٢/٢٨ حكمت المحكمة برفض الدعوى . استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم ٥٦٥ لسنة ٢٧ ق الاسكندرية بطلب القضاء بطلباته ، وبتاريخ ١٩٧٣/١٢/٢٢ ، حكمت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف . طعن الطاعن على هذا الحكم بطريق النقض . قدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقض الحكم . عرض الطعن على هذه المحكمة فى غرفة مشورة فرأته جديرا بالنظر ، وبالجلسة المحددة التزمت النيابة رأيها .

ثانيا : الحكم :

وحيث ان مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون ، وفى بيان ذلك يقول ان الحكم أقام قضاءه على

سند من أن الطاعن لم يغير سبب دعواه أمام محكمة الاستئناف الا بعد أن تبين له فساد الأساس الذى طرحه أمام محكمة أول درجة ، والى سكوته مدة طويلة عن المطالبة بتحديد الأجرة وفق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فى حين أن تحديد أجرة الأماكن هو من مسائل النظام العام ولا يجوز مخالفة القواعد الواردة بشأنها ويجوز رفع الدعوى بخصوصها فى أى وقت ، ويتعين على المحكمة أن تحقق النزاع توصلا لتحديد الأجرة القانونية ، وهو ما يعيب الحكم بالخطأ فى تطبيق القانون •

وحيث ان النعى فى محله ، ذلك أن مؤدى المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المنطبق على واقعة النزاع أنه لا يجوز أن تزيد الأجرة المتفق عليها فى عقود ايجار الأماكن التى أنشئت بمدينة الاسكندرية قبل ١٩٤٤/١/١ عن أجرتها فى شهر أبريل سنة ١٩٤٦ أو شهر أغسطس سنة ١٩٣٩ الا بمقدار النسب المبينة بتلك المادة • ولما كان تحديد أجرة تلك الأماكن طبقا لهذا القانون من مسائل النظام العام ولا يجوز الاتفاق على ما يخالفها ، ويجوز اثبات التحايل على زيادتها بكافة طرق الاثبات ، لما كان ذلك وكانت الدعوى بطلب تخفيض الأجرة على مقتضى الأساس الذى تمسك به الطاعن أمام محكمة الاستئناف مبناها بطلان الاتفاق على الأجرة التى تزيد على الحد الأقصى المقرر بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وكان هذا البطلان — على ما يبين من نصوص هذا القانون — بطلانا مطلقا لتعلقه بالنظام العام ، فان هذه الدعوى يصح رفعها فى أى وقت ولو بعد انقضاء العلاقة الايجارية ما دام لم يسقط الحق فى

رفعها بالتقادم ، ولا يصح اعتبار سكوت المستأجر مدة من الزمن نزولا منه عن الحق المطالب به لأن هذا النزول صريحا كان أو ضمنيا يقـع باطلا ولا يعتد به لما كان ما تقدم وكان يجوز طبقا لنص المـادة ٢٣٥ / ٣ من قانون المرافعات تغيير سبب الدعوى أمام محكمـة الاستئناف مع بقاء موضوع الطلب الأصلى ، وكان الحكم المطعون فيـه قد خالف هذا النظر واستدل من تغيير سبب الدعوى والتأجير فـى رفعها أنها متعينة الرفض فانه يكون قد اخطأ تطبيق القانون ممـا يستوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى الأسباب على أن يكون مـع النقض الاحالـة •

(الطعن رقم ٢٢٤ لسنة ٤٤ ق ـ جلسة ١٩٧٨/٤/٢٦)

جواز اثبات حقيقة الأجرة بكافة طرق الأثبـات

القاعـدة (١٣٦)

المبدأ (١٨٠) تحديد أجرة الأماكن الخاضعـة للتشريعات الأستثنائية أمر متعلق بالنظام العام •

المبدأ (١٨١) جواز اثبات حقيقة الأجرة بكافة طـرق الأثبـات •

الحكـم

المقرر أن تحديد أجرة الأماكن هى من مسائل النظام العام التى نص المشرع على تأثيم مخالفة القواعد الواردة بشأنها ، والتحايل على زيادتها أو اخفاء حقيقة قدرها للتهرب من حكم القانون يجوز اثباته بكافة طرق الاثبات بما فى ذلك البينة والقرائن •

(الطعن رقم ١٠٣ لسنة ٤٠ ق — جلسة ١٩٧٦/١١/١٧)

جواز الأتفاق على أجرة تقل عن الأجرة القانونية •

القاعدة (١٣٧)

المبدأ (١٨٢) يجوز الأتفاق على أجرة تقل عن الأجرة القانونية ولا يعد ذلك مخالفة للنظام العام اذا كان هذا الأتفاق من جانب المؤجر وليد أرادة غير مشوبة بأى عيب •

الحكم

انه وان كان مفاد المادة ١٥٠ من القانون المدنى أنه متى كانت عبارة العقد واضحة فى افادة المعنى المقصود فيها فلن يجوز اخضاعها لقواعد التفسير للحصول على معنى آخر باعتباره هو مقصود العاقدين الا ان المقصود بالوضوح فى هذا المقام هو الارادة الحقيقية الأمر الذى يقتضى ابطال العقد كلما وقعت الارادة فى غلط وكان المقرر فى قضاء هذه المحكمة وفقا للمادتين ١٢٠ ، ١٢٢ من التقنين المدنى أن للمتعاقد الذى وقع فى غلط فى القانون أن

يطلب ابطال التصرف الذى شابه هذا الغلط متى كان جوهريا ووقع فيه المتعاقد الآخر أو اتصل علمه به أو كان من السهل عليه أن يتبينه ولئن كان يجوز الاتفاق على أجرة تقل عن الاجرة القانونية ولا يعد ذلك مخالفة للنظام العام الا أنه يعد من قبيل العيب الذى يشوب ارادة العاقدين أن ثبت أن هذا الاتفاق كان وليد غلط فى تبين القانون الواجب التطبيق تحققت فيه الشرائط سالفة البيان وهو ما يجوز معه للمتعاقد أن يطلب ابطاله •

(الطعن رقم ٨٤٦ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٣/١٢/١٩٧٨)

القاعدة (١٣٨)

المبدأ (١٨٣) الأتفاق على نقص الأجرة عن الحد الأقصى لا يعتبر مخالفا للنظام العام باعتبار ان الأجرة التى يحددها القانون تعتبر حدا أعلى لا يجوز تجاوزه •

المبدأ (١٨٤) ليس ثمة ما يمنع من الأتفاق على أجرة أقل من الأجرة القانونية ، على أن نقص الأجرة عن الأجرة القانونية يقيد المؤجر بالأجرة المسماه فى العقد أخذا بشريعة العقد ما دامت مدة الايجار المتفق عليها لا زالت سارية ، فاذا أنقضت هذه المده وأستمر المستأجر شاغلا للعين بناء على الأمتداد القانونى فانه يجوز للمؤجر اقتضاء الأجرة القانونية مستقبلا •

الحكـــم

ملاحظة : نذكر وقائع الدعوى فى هذا الحكم نظرا لأهميتها فى احاطة القارئ بمضمونه •

أولا : وقائع الدعــوى :

وحيث ان الوقائع — على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق — تتحصل فى أن المطعون عليه أقام الدعوى رقم ••• ••• ••• ••• ••• مدنى أمام محكمة جنوب القاهرة الابتدائية ضد الطاعن بصحيفة أودعت قلم الكتاب فى ١٩٧٦/١١/٣ بطلب الحكم باخلائه من الشقة المبينة بصحيفة الدعوى وتسليمها اليه خالية من أى تلف ، وأضاف الى طلباته الحكم باعتباره الأجرة القانونية للعين هى المسماه فى عقد الايجار • وقال شرحا لها أنه بموجب عقد ايجار مؤرخ ٧١/١١/١٣ استأجر الطاعن الشقة رقم ••• ••• ••• ••• ••• من المالك السابق للعقار بأجرة شهرية مقدارها ٢٥ جنيه و ٩٢٠ مليما ، وقد آلت اليه ملكية العقار وحول له عقد الايجار ، واذ دأب الطاعن على سداد الأجرة بواقع ٢١ جنيها بدلا من ٢٥ جنيه و ٩٢٠ مليما المسماه بالعقد رغم أنه صدر بتحديدها حكم نهائى فى الدعوى رقم ••• ••• ••• ••• مدنى القاهرة الابتدائية وامتنع عن سداد الفروق المتجمدة فى الفترة من ١٩٧٦/١/١ حتى ١٩٧٦/١٠/٣١ والبالغة ٤٩ جنيه و ٢٠ مليم رغم التنبيه عليه

بالسداد فى ١٩٧٦/١٠/٣١ فقد أقام الدعوى . أجاب الطاعن بأنه مدرج بالعقد بند اضافى موقع عليه من المالك السابق يوافق فيه على تخفيض الأجرة الى مبلغ ٢١ ج لاعتبارات خاصة بينهما وأن المطعون عليه باعتباره خلفا خاصا يحاج بهذا التخفيض . وبتاريخ ١٩٧٧/٢/٢٤ حكمت المحكمة أولا باعتبار الأجرة القانونية للعين مبلغ ٢٥ جنيه و ٩٢٠ مليما ثانيا بعدم قبول طلب الاخلاء . استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم ... ... القاهرة ، وبتاريخ ١٩٧٧/١٢/٢٢ حكمت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف . طعن الطاعن على هذا الحكم بطريق النقض ، وقدمت النيابة العامة مذكرة طلبت فيها نقض الحكم ، عرض الطعن على هذه الدائرة فى غرفة مشورة فرأته جديرا بالنظر ، وبالجلسة المحددة التزمت النيابة رأيها .

ثانيا : الحكم :

وحيث ان الطعن أقيم على ثلاثة أسباب ، ينعى الطاعن بالسببين الثانى والثالث على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبيب ، وفى بيان ذلك يقول ان الحكم اعتبر الأجرة القانونية هى الواجبة الأداء دون الأجرة المتفق عليها فى العقد على سند من أن سريان الأجرة يقتصر فقط على مدة العقد الاتفاقية دون مدة الامتداد القانونى التى يجوز خلالها لكل من المالك السابق والمالك الجديد زيادتها الى الحد الأقصى ، وأن الثابت أن مدة الاجارة المبينة بالعقد شهرا واحدا ينتهى بنهاية

شهر نوفمبر سنة ١٩٧١ ، وقابلة للتجديد عدد أخرى مماثله ما لم يحصل التنبيه من أحد الطرفين بخطاب موصى عليه قبل انتهاء مدة الايجار ، وكان هذا التنبيه لم يصدر من أى من الطرفين فـــان العقد يكون ما زال ممتدا باتفاقهما . هذا الى أنه بفرض عـــدم سريان الأجرة الاتفاقية فى مدة الامتداد القانونى ، فان الحكـــم لم يعين متى انتهت المدة الاتفاقية ومتى بدأ الامتداد القانونى وهو ما يعيبه فضلا عن مخالفة القانون بالقصور فى التسبيب .

وحيث ان النعى بشقيه غير سديد ، ذلك أنه لما كانـــت التشريعات الخاصة بايجار الأماكن اذ منعت المؤجر من اخـــراج المستأجر من المكان المؤجر ولو بعد انتهاء مدة الايجار وسمحـــت للمستأجر بالبقاء شاغلا له ما دام موفيا بالتزاماته على النحو الـــذى فرضه عقد الايجار وأحكام القانون ، فان هذه التشريعات — علـــى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — تكون قد قيدت فى شأن ايجـــار الأماكن الخاضعة لأحكامها نصوص القانون المدنى المتعلقة بانتهاء مدة الايجار ، وجعلت عقود ايجار تلك الأماكن ممتدة تلقائيا وبحكم القانون الى مدة غير محدودة بالنسبة للمؤجر والمستأجر علـــــى السواء طالما بقيت سارية تلك التشريعات الخاصة ، الا اذا رغـــب المستأجر فى ترك المكان المؤجر مراعيا فى ذلك مواعيد التنبيـــه بالاخلاء أو أخل بالتزاماته القانونية مما يحق معه للمؤجر أن يتخـذ الاجراءات التى رسمها القانون لانهاء العقد ووضع حد لامتـــداده لأحد الأسباب التى حددتها تلك التشريعات ، على أنه فيما عـــدا

ذلك يبقى العقد مصدر التزامات الطرفين ، تهيمن عليه أحكام قوانين ايجار الأماكن ومالا يتعارض معها من أحكام القانون المدنى وتظل للعقد طبيعته من حيث كونه من العقود المستمرة . المدة ركن من أركانه ، وان غدت غير محددة لامتدادها بحكم القانون بعد انتهاء مدة العقد الاتفاقية . لما كان ذلك ، وكان الامتداد القانونى يدرك عقد الايجار بانتهاء مدته الأصلية المتفق عليها فيه ، دون تفرقة بين مدة ينقضى بأنتهائها العقد تلقائيا ، أو مدة محددة قابلة للامتداد ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر فى الميعاد القانونى بعدم رغبته فى الامتداد ، أو متى كان العقد يعتبر طبقا للقواعد العامة منعقدا أو مجددا للفترة المبينة لدفع الأجرة ، ذلك لان صدور قوانين ايجار الأماكن المتعاقبة التى قررت الامتداد القانونى لعقود الايجار بعد انتهاء مدتها الاتفاقية ، قد أفقد التنبيه برغبة المؤجر فى انهاء العقد القابل للامتداد امتدادا اتفاقيا فائدته طالما أنه لا يترتب عليه امكان اخلاء المستأجر ، فصار قعود المؤجر عن ارسال التنبيه المشار اليه لا يعد دليلا على قبوله الامتداد الاتفاقى بعد انقضاء مدة العقد الأصلية ، الأمر الذى يجعل الامتداد القانونى متحققا بمجرد انتهاء المدة المتفق عليها فى العقد ودون حاجة للتنبيه بالرغبة فى عدم الامتداد الاتفاقى ، يؤيد هذا النظر أنه لا يقبل أن يطالب القانون المؤجر بابداء رغبته فى عدم تجديد العقود عند انتهاء مدتها المقررة ، فى الوقت الذى يحرم عليه فيه المطالبة بفسخها وانهائها واخلاء المستأجر من العين المؤجرة لا يقدح فى ذلك — وعلى ما جرى

بـه قضاء هذه المحكمة ـ أنه قد يكون للتنبيه بالاخلاء بعض الآثار المترتبة على التفرقة بين العلاقة الايجارية خلال مدة العقد الاتفاقية أو الممتدة اتفاقيا وتلك التى تليها بسبب الامتداد القانونى لأن هذه الآثار لا تنفى ان التنبيه المشار اليه فقد فائدته وجدواه المباشرة فى تمكين المؤجر من اخلاء المستأجر من العين المؤجرة كنتيجة ضمنيه للامتداد القانونى ٠ لما كان ما تقدم ، وكان الحكم قد انتهى الى أن عقد الايجار محرر فى ١٣/١١/١٩٧١ وأنه لا امتداد بما تضمنته من تجدد لمدد أخرى ما لم ينبه أحد الطرفين على الآخر ، وأنه بانتهاء مدته الاتفاقية فى آخر شهر نوفمبر سنة ١٩٧١ ـ يمتد العقد قانونا لمدة غير محددة ، فانه يكون قد اتبع صحيح القانون ويكون النعى عليه بالخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبيب على غير أساس ٠

وحيث ان حاصل النعى بالسبب الأول مخالفة القانون ، وفى بيان ذلك يقول الطاعن أن اتفاق السلف على الأجرة يسرى فى حق الخلف ولو فى فترة الامتداد القانونى للعقد احتراما لقاعدة " العقد شريعة المتعاقدين خلافا لما قرره الحكم " هذا الى أن المالك السابق ظل يتقاضى الأجرة المخفضة المتفق عليها من وقت ابرام العقد فى سنة ١٩٧١ حتى باع العقار المطعون عليه سنة ١٩٧٩ ، واستمر الأخير بدوره يتقاضى هذه الأجرة المخفضة قرابة السنة ، بما مؤداه أن السلف والخلف قد أرتضيا نفاذ العقد الاضافى بالأجرة المخفضة فى فترة الامتداد القانونى للعقد فعلا

يجوز لايهما أن يتحلل بارادته المنفردة من هذا الاتفاق .

وحيث ان النعى غير سديد ، ذلك أنه لما كان الاتفاق على نقص الأجرة عن الحد الأقصى لا يعتبر مخالفا للنظام العام اعتبارا بأن الأجرة التى يحددها القانون تعتبر حدا أعلا لا يجوز تجاوزه ، ولكن ليس ثمت ما يمنع من الاتفاق على أجرة أقل منه وكان نقص الأجرة عن هذا الحد يقيد المؤجر بالأجرة المسماه فيه أخذا بشريعة العقد ، ما دامت مدة الايجار المتفق عليها لا زالت سارية ، فاذا انقضت هذه المدة واستمر المستأجر شاغلا للعين بناء على الامتداد القانونى ، فأنه يجوز للمؤجر طلب اقتضاء الأجرة القانونية مستقبلا ، لان الامتداد القانونى يمد العقد بشروطه الاتفاقية الا فيما يتعلق بأركان العقد الى أجل غير مسمى وبالأجرة التى يحددها القانون ، بصرف النظر عن الأجرة المسماه لمدة العقد الاتفاقية لما كان ذلك وكان الواقع فى الدعوى أن الأجرة القانونية لعين النزاع قد حددت بحكم نهائى بمبلغ ٢٥ جنيها و ٩٢٠ مليما شهريا وكان طلب المطعون عليه المؤجر زيادة الأجرة الى حدها الأقصى حاصل بعد انتهاء مدة العقد الاتفاقية على ما سلف بيانه ، وكانت الأوراق خلوا من سبق تمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع بأن أيا من المالكين القديم أو الجديد للعقار ارتضى تقاضى الأجرة المخفضة فأنه لا يقبل منه التحدى بهذا الدفاع لأول مرة أمام محكمة النقض لما يخالطه من واقع ويكون النعى على غير أساس ولما تقدم يتعين رفض الطعن .

(الطعن رقم ٢٨١ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٧٩/٣/٢١)

القاعـدة (١٣٩)

المبدأ (١٨٥) يجوز للمالك أن يتعاقد على أجرة أقـل من الحد الاقصى من الأجرة القانونية ذلك أن تحديد الحـد الأقصى للاجرة شرع لحماية المستأجر فقـط .

الحكـم

اعادة تقدير أجرة وحدات المبنى لا يكون الا اذا اشتمل قـرار اللجنة المطعون فيه على تقدير أجرة وحدة أو أكثر خلاف الوحـدة المطعون على تقديرها ذلك أن المشرع أوجب فى هذه الحالـة استثناء من القاعدة العامة المنصوص عليها فى المادة ١/٢١٨ من قانون المرافعات عند الحكم لمصلحة الطاعن ، اعادة النظر فـى تقدير أجرة باقى الوحدات ولو لم تكن محلا لطعن من ذوى الشأن ، مما مؤداه أن المستأجر لا يضار بطعنه الا اذا كان الطعن منصبـا على توزيع الأجرة الاجمالية على وحدات المبنى أو كان منصبا علـى تلك الأجرة وكان المالك قد طعن عليها ، ففى أى من هاتـين يعاد النظر فى تقدير الأجرة ويكون الحكم الصادر فى هذا الشـأن ملزما لكل من المالك والمستأجرين اعمالا لنص المادة ١٣ آنفـة البيان لما كان ذلك وكان من المقرر فى قضاء هذه المحكمـة أن تحديد الحد الأقصى لأجرة الأماكن هو من المسائل المتعلقـة بالنظـام العام التى نص المشـرع — حماية للمستأجـر —

على تأثيم مخالفة القواعد الواردة بشأنها والتحايل على زيادتها واخفاء حقيقة مقدارها للتهرب من حكم القانون ، مما مؤداه أنه يجوز للمالك أن يتعاقد على أجرة أقل من الحد الأقصى للإجرة القانونية ٠

(الطعن رقم ١٧٠٩ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٠/١٢/١٣)

الباب الخامس
استرداد المستأجر للزيادة التى دفعها عن الأجرة القانونية

وجوب رد ما حصل بالزيادة عن الأجرة القانونية

القاعـــدة (١٤٠)

المبدأ (١٨٦) تحديد أجرة الأماكن تتعلق بالنظام العــام ومن ثم يغدو نزول المستأجر عن حقوقه التى فرضتها له القوانـــــين الأستثنائية باطل لا تلحقه الأجازة الصريحة أو الضمنية •

المبدأ (١٨٧) يجب على المؤجر رد ما حصل عليه زائدا عن الأجرة القانونية للمستأجر •

الحكـــــم

تحديد أجرة الاماكن من مسائل النظام العام التى نص المشرع على تأثيم مخالفة القواعد الواردة بشأنها فلا يجوز الاتفاق على مـــا يخالفها ، ومفاد المادة السادسة من القانون رقم ١٢١ لســــــنة ١٩٤٧ التى تخضع لاحكامه عين النزاع بطلان كل شرط مخالف لهذه القواعد ووجوب الحكم برد ما حصل زائدا عن الاجرة المستحقة قانونا ولا زم ذلك عدم الاعتداد بأى شرط ينزل بموجبه المستأجر عـــــن حقوقه التى فرضتها له هذه القوانين الاستثنائية ولا تلحقه الاجـازة الصريحة أو الضمنيـة •

(الطعن رقم ٤٦٠ لسنة ٤٢ ق ـ جلسة ١٩٧٧/١/٥)

القاعـدة (١٤١)

المبدأ (١٨٨) الاجرة التى حصلها المؤجر بالزيـادة على الاجرة القانونية — جواز ردها فورا أو استقطاعها من الاجـرة الحالة أو المستقبلة — م ٦ ق ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ٠

الحكـــم

خول المشرع فى المادة السادسة من القانون رقم ١٢١ لسـنة ١٩٤٧ القاضى سلطة تحديد وسيلة الوفاء بالمبالغ التى حصلهـا المؤجر بالزيادة على الاجرة القانونية فأعطاه الحق فى القضاء بردها فورا أو باستقطاعها من الاجرة التى يستحق دفعها مستقبلا ويكـون له من باب أولى استقطاع هذه الزيادة من الاجرة الحالة الـتى استحقت بالفعل ٠

(الطعن رقم ٤٦٠ لسنة ٤٢ ق — جلسة ٥/٤/١٩٧٧)

دعوى المستأجر بأسترداد ما دفعه زائدا عن الأجرة القانونية يجـوز رفعها أستقلالا أو مندمجه مع دعوى تخفيض الأجرة ٠

القاعـدة (١٤٢)

المبدأ (١٨٩) دعوى المستأجر باسترداد ما دفعـه

زائدا عن الاجرة القانونية — جواز رفعها على استقلال أو مندمجة مع دعوى تخفيض الاجرة — لا محل لتعليق الفصل فيها على صيرورة الحكم بتخفيض الاجرة نهائيا .

الحكم

اذ كانت المادة السادسة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تقضى برد ما حصل زائدا على الاجرة المستحقة قانونا أو باستقطاعه من الاجرة التى يستحق دفعها ، وكانت هذه المادة ضمن المواد التى نصت المادة ٤٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على استبقائها واستمرار العمل بأحكامها على الاجرة المحددة طبقا للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وكانت الدعوى بطلب استرداد ما دفع زائدا على الاجرة القانونية يجوز رفعها مستقلة بدعوى مبتدأة أو مندمجة فى دعوى تخفيض الاجرة ، ويصح رفعها ولو بعد انتهاء العلاقة الايجارية وكانت نصوص أى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أو القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ خلوا مما يفيد الحيلولة دون اقامة تلك الدعوى الا بعد تحديد الاجرة بحكم نهائى ، فانه لا تأثير لاباحة الطعن فى الاحكام على طبيعة هذه الدعوى بحيث يجوز الفصل فيها دون توقف على صيرورة الحكم الصادر بالتخفيض نهائيا ، لما كان ذلك وكان الحكم الابتدائى قضى بتخفيض أجرة الجراج فان لازم ذلك أن يقضى برد الفروق المطلوبة منه ، واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فان النعى عليه

بمخالفة القانون والقصور فى التسبيب يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ١١٥ لسنة ٤٢ ق — جلسة ١٩٧٧/١/٥)

القاعدة (١٤٣)

المبدأ (١٩٠) دعوى المستأجر باسترداد ما دفع زائدا عن الاجرة القانونية — جواز رفعها تبعا لدعوى تخفيض الاجرة أو بدعوى مستقلة — جواز رفعها بعد انتهاء العلاقة الايجارية .

الحكم

لا تثريب على المدعى ان هو جمع فى دعوى واحدة بين طلبين يقوم أحدهما على الآخر ويعتبر نتيجة لازمة له ، ولما كانت الدعوى بطلب استرداد ما دفع زائدا عن الاجرة القانونية مترتبة على طلب التخفيض فانه يجوز رفعها مستقلة بدعوى مبتدأة أو بالتبع لدعوى تخفيض الاجرة ، كما يصح رفعها ولو بعد انتهاء العلاقة الايجارية .

(الطعن رقم ٥٥٥ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/٤/٦)

كيفية المطالبة بفرق ما دفع بالزيادة عن الأجرة القانونية

القاعدة (١٤٤)

المبدأ (١٩١) طلب المستأجر استرداد فروق الاجرة المصاحب لطلب التخفيض — سبيل المطالبة به — الطريق العادى لرفع الدعوى دون سلوك طريق أمر الاداء — علة ذلك .

الحكم

مفاد نص الفقرة الاولى من المادة ٢٠١ من قانون المرافعات ، أنه يشترط لسلوك طريق استصدار أمر الاداء أن يكون الدين المطالب به مبلغا من النقود ثابتا بالكتابة ومعين المقدار حال الآداء ، ومقتضى ذلك أن يكون الدين ثابتا ورقة عليها توقيع المدين ، ويبين منها أو من أوراق أخرى موقع عليها منه أن الدين حال الاداء ومعين المقدار ، فان لم يكن الدين معين المقدار فى ورقة من هذا القبيل أو لم يكن ما يطالب به الدائن دينا من النقود معينا مقداره ، فان سبيل الدائن الى المطالبة به يكون هو الطريق العادى لرفع الدعوى ولا يجوز له فى هذه الحالة أن يلجأ الى طريق استصدار أمر الاداء ، لانه استثناء من القواعد العامة فى رفع الدعاوى لا يجوز التوسع فيه ، ولا يكون طريقا الزاميا عند المطالبة بالحق ابتداء ، ولما كانت فروق الاجرة التى طالب بها المطعون عليه لم تثبت فى ورقة تحمل توقيع الطاعن ولم يتعين

مقدارها أو تصبح حالة الاداء الا عند صدور الحكم على ضوء تقرير أهل الخبرة بتخفيض أجرة شقة النزاع وكان البين من الاوراق مطلوب المطعون عليه بمدعاه لم يكن قاصرا على المطالبة بالفروق بل صاحب تحديد الاجرة ، فان استلزام اتباع طريق استصدار الامر بالاداء بالنسبة للفروق يقوم على غير سند قانونى •

(الطعن رقم ٥٥٥ لسنة ٤٣ ق — جلسة ٦/٤/١٩٧٧)

مصدر حق المستأجر فى أسترداد ما دفعه من أجره فى فترة عدم أنتفاعه بالعين المؤجره •

القاعدة (١٤٥)

المبدأ (١٩٢) حق المستأجر فى استرداد ما أوفاه من أجرة للمؤجر فى فترة عدم انتفاعه بالعين المستأجره مصدره عقد الايجار وليست دعوى الاثراء بلا سبب فلا يخضع للتقادم الثلاثى •

الحكم

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة انه حيث تقوم بين طرفى الخصومة رابطة عقدية فلا قيام لدعوى الاثراء بلا سبب والذى من تطبيقاته رد غير المستحق بل يكون العقد وحده هو مناط تحديد حقوق كل منهما والتزاماته قبل الآخر ، اذ يلزم لقيام هذه الدعوى ألا يكون للاثراء الحادث أو للافتقار المترتب عليه سبب قانونى

يبرره — ولما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق ان علاقة المطعون ضده بمورث الطاعنين يحكمها عقد ايجار مبرم بينهما يلزم أولهما بأداء الأجرة مقابل تمكين ثانيهما له من الانتفاع بالعين المؤجرة وان تعرضا ماديا وقع للمطعون ضده من الغير لا يد له فيه بلغ من الجسامة حدا حرمه كلية من الانتفاع بالعين المؤجرة وهو يخوله الحق بصفته مستأجرا فى الامتناع عن الوفاء بالأجرة اعمالا لنص المادة ٢/٥٧٥ من القانون المدنى فاذا كان قد أداها للمؤجر (مورث الطاعنين) حق له ان يسترد ما منه نفاذا لأحكام عقد الايجار المبرم بينهما والتى تحدد حقوق كل منهما والتزاماته قبل الآخر وتحمل المؤجر تبعة حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة باعتبار أن عقد الايجار من العقود المستمرة والأجرة فيه تقابل المنفعة وليس وفقا لقواعد الاثراء بلا سبب والذى من تطبيقاته رد غير المستحق طالما ان للاثراء الحاصل لمورث الطاعنين سبب قانونى يبرره هو عقد الايجار سالف الذكر واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فى قضائه برفض الدفع المبدى من مورث الطاعنين بسقوط حق المطعون ضده فى رفع الدعوى بالتقادم الثلاثى المنصوص عليه فى المادة ١٨٧ من القانون المدنى يكون قد صادف صحيح القانون •

(الطعن رقم ١١٢٤ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٨١/٢/٢٥)

الباب السادس

أحكام خاصة بإعادة تقدير الأجرة وزيادتها في تشريعات إيجار الأماكن

الفصل الأول

زيادة الأجرة في حالة أجراء تعديلات جوهرية بالعين المؤجرة

المقصود بالتعديلات الجوهرية

القاعدة (١٤٦)

المبدأ (١٩٣) يقصد بالتعديلات الجوهرية في العين المؤجرة أن يحدث المالك في المبنى الأصلي تغييرات مادية جوهرية في الأجزاء الأساسية من المبنى .

الحكم

– " .... لا يوجد ما يحول في القانون أو الواقع دون اقامة انشاءات جديدة في مبنى قديم بحيث يعتبر مسكنا جديدا لا يخضع لقانون ايجار الاماكن الذى كان يخضع له من قبل بشرط أن يكون ذلك وليد تغييرات مادية جوهرية في الاجزاء الأساسية من المبنى الاصلي . ولئن كان لكل قانون مجاله الذى يحكم الوقائع المنطبق عليها .... " .

(الطعن رقم ٢١٦ لسنة ٤٢ ق – جلسة ١٩٧٦/٥/٢٦)

لا يوجد ما يمنع من الأستئناس بالمعايير المنصوص عليها في المادة الثالثة من ق ٥٦ لسنة ١٩٥٤ في مجال تحديد المقصود بالتعديلات الجوهرية .

القاعـــدة (١٤٧)

المبدأ (١٩٤) يجوز فى مجال تحديد المقصـــود بالتعديلات الجوهرية الأستئناس بالمعايير التى وضعها القانـــون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنيه .

الحكـــم

لا يوجد ما يحول فى القانون أو الواقع دون اقامة انشـــاءات جديدة فى مبنى قديم بحيث يعتبر مسكنا جديدا لا يخضع لقانـــون ايجار الأماكن الذى كان يخضع له من قبل بشرط أن يكون ذلـــك وليد تغييرات مادية جوهرية فى الأجزاء الأساسية من المبـــنى الأصلي . ولئن كان لكل قانون مجاله الذى يحكم الوقائع المنطبـــق عليها ، الا أنه ليس ثمة ما يمنع — وعلى ما جرى به قضاء هـــذه المحكمة — فى مجال تحديد المقصود بالتعديلات الجوهرية مـــن الأستئناس بالمعايير التى وضعها القانون رقم ٥٦ لســـنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية اعتبارا بأن استكناه طبيعـــة التعديلات فى العقار سيترتب عليه تعديل الأجرة وتعديـــل الضريبة العقارية فى وقت معـــا .

(الطعن رقم ٢١٦ لسنة ٤٢ ق — جلسة ٢٦/٥/١٩٧٦)

القاعـــدة (١٤٨)

المبدأ (١٩٥) ليس ثمة ما يمنع فى مجال تحديـــد

المقصود بالتعديلات الجوهرية الاستئناس بنص الفقرة (جـ) من المادة الثالثة من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ معدله بالقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ فى شأن الضريبة على العقارات المبنيه .

الحكم

" .... مؤدى نص الفقرة جـ من المادة الثالثة من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ معدلة بالقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ أن المشرع وهو بصدد تقدير الضريبة العقارية عرف التعديلات الجوهرية بأنها تلك التى يكون من شأنها التغيير من معالم العقارات او من كيفية استعمالها بحيث تغير من قيمتها الايجارية تغييرا محسوسا ، وهى مسألة موضوعية تترك لظروف كل حالة على حدتها . ولئن كان لكل قانون مجاله الذى يحكم الوقائع المنطبقة عليه ، الا أنه ليس ثمة ما يمنع من الاستئناس بالمعايير التى وضعها ذلك النص لبيان المقصود بالتعديلات الجوهرية فى المكان المؤجر اعتبارا بأن استكناه طبيعة التعديلات فى العقار سيترتب عليه تعديل الاجرة وتعديل الضريبة فى وقت معا ... " .

(الطعن رقم ٢٥٣ لسنة ٤٢ ق — جلسة ١٩٧٥/١٢/٣١)

تكييف التعديلات الجوهرية تكييف قانونى يستند الى تقدير واقع .

القاعدة (١٤٩)

المبدأ (١٩٦) تكيف التعديلات التى أدخلها المؤجر على العين المؤجره بأنها تعديلات جوهريه من عدمه تكييف قانونى يستند الى تقدير واقع •

الحكــــم

" المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن تكييف التعديلات بأنها جوهرية تغير من طبيعة المبنى وتجعله فى حكم المنشأ فى تاريخها أو بسيطة لا تحدث به مثل هذا التغيير انما هو تكييف قانونى يستند الى تقدير الواقع " •

(الطعن رقم ٢١٦ لسنة ٤٢ ق — جلسة ١٩٧٦/٤/٢٦)

القاعدة (١٥٠)

المبدأ (١٩٧) المقرر فى قضاء النقض أن تكييف التعديلات بأنها جوهرية تغير فى طبيعة المبنى وتجعله فى حكم المنشأ فى تاريخها أو بسيطة لا تحدث به مثل هذا التغيير أنما هو تكييف قانونى يستند الى تقدير واقع •

الحكــــم

" المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن تكييف التعديلات بأنها

جوهرية تغير من طبيعة المبنى وتجعله فى حكم المنشأ فى تاريخها أو بسيطة لا تحدث به مثل هذا التغيير انما هو تكييف قانونى يستند الى تقدير الواقع .... ولا يعيب الحكم تقريره ان العين المؤجرة مكونة من خمس حجرات وليست اربعا كما ورد بعقد الايجار ، لان العبرة فى تحديد مكونات المبنى الاصلى وما ادخل عليه من تعديلات ليس بما جاء بعقد الايجار وانما بحقيقة الواقع اعتبارا بأن وجود الحجرة الخامسة هو مناط التحقق مما يسوقه المطعون عليه من اجراء تعديلات جوهرية ترتب عليها التأثير فى أجرتها القانونية ، واخذ بأن ذلك مرتبط بتطبيق احكام قوانين ايجار الاماكن المتعلقة بالنظام العام ، فلا على الحكم بهذه المثابة ان هو اعتد فى هذا الصدد بما دلت عليه الشهادة الرسمية الصادرة من قسم الايرادات ببلدية ... والى ما أثبته الخبير فى تقريره ، ولا يكون لذلك قد خالف قواعد الاثبات " .

(الطعن رقم ٢١٦ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٦/٥/٢٦) .

القاعدة (١٥١)

المبدأ (١٩٨) تكييف التعديلات فى العين المؤجرة بأنها جوهرية من عدمه تكييف قانونى يستند الى تقدير واقع ومن ثم لا يجوز أبداء الدفاع بشأنها لأول مرة أمام محكمة النقض .

الحكم

ويترتب على ما تقدم ، أنه لا يجوز للطاعن ابداء دفاعه في هذا الشأن لاول مرة أمام محكمة النقض لما يخالطه من واقع كان يجب عرضه بداءة على محكمة الموضوع •

(الطعن رقم ١٣٦ لسنة ٤٢ ق — جلسة ١٠/١١/١٩٧٦)

القاعدة (١٥٢)

المبدأ (١٩٩) تكييف التعديلات في العين المؤجرة بأنها جوهرية تكييف قانوني يستند الى تقدير الواقع •

المبدأ (٢٠٠) التعديلات التي يجريها المالك بقصد تسهيل أستغلال المبنى القديم دون تغيير في أجزائه الأساسية لا تعد أنشاءات جديدة •

الحكم

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن تكييف التعديلات التي تجرى في العين المؤجرة بأنها جوهرية تغير من طبيعة المبنى وتجعله في حكم المنشأ في تاريخها أو انها بسيطة لا تحدث به هذا الأثر انما هو تكييف قانوني يستند الى تقدير الواقع • واذ كان الحكم المطعون فيه أقام قضاءه بأن التعديلات ليست جوهرية حتى أن الدكان الاصلي أنشىء قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ وكانت له

ثلاثة أبواب وأنه سنة ١٩٤٦ قسم الى ثلاث حوانيت صغيرة خصص لكل منها باب مستقل واقتطعت شقة صغيرة من جزئه الخلفي وأن هذه التعديلات كانت بسبب موقع العقار وبعده عن العمران أنذاك ، ولا تعدو كونها اقامة حائطين داخل الدكان الكبير بين الابواب الثلاثة ولم يكن من شأنها افادة المؤجر منها اذ أن أجرة الدكان الكبير وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — على أن هذا القرار انما يواجه الحالة التى لم يتفق فيها المالك والمستأجر أصلا على تحديد أجرة للعين بل تركا أمر تحديدها الى لجنة التقدير ، اذ لا يكون هناك أجرة متفق عليها وقت صدور القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ حتى يمكن تخفيضها بنسبة ٣٥٪ بالتطبيق لما تقتضى به المادة الثانية منه ، وفى هذه الحالة تستمر اللجنة فى تقدير الاجرة طبقا لاحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، فاذا كانت اللجنة قد حددت الاجرة ولم يصبح قرارها نهائيا بسبب التظلم منه فتستمر مجالس المراجعة فى نظر الطعن ، بمعنى انه لا مجال للاخذ بالقرار التفسيرى سالف الاشاره الا اذا لم تكن هناك أجرة اتفاقية متعاقد عليها بين المؤجر والمستأجر فاذا اتضح وجودها كان لا مناص من أعمال أحكام القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ .

(الطعن رقم ١٠٣ لسنة ٤٠ ق — جلسة ١٩٧٦/١١/١٧)

أمثلة لما يعد تعديلات جوهرية .

القاعدة (١٥٣)

المبدأ (٢٠١) تحويل شقة سكنية الى محال تجارية يعد تعديلا جوهريا .

الحكم

" اذا كان البين من ذلك التقرير " تقرير الخبير " أن التعديلات انصبت على تحويل شقة سكنية الى محال تجارية بما استلزم خفض منسوب الغرف الى منسوب الشارع وتوسيع فتحات النافذ وجعلها أبوابا وهدم حوائط فان هذه التعديلات تعبر فى حكم الانشاءات ".

(الطعن رقم ٥٩٠ لسنة ٤٠ ق — جلسة ١٩٧٦/٣/٢٤)

القاعدة (١٥٤)

المبدأ (٢٠٢) أجراء المؤجر تغيرات فى المكان بجعله حانوتين منفصلين بدلا من واحد واضافة مساحة أخرى اليهما واقامة عمودا مسلحا وعمل صندره وتركيب باب للحانوت الجديد كل ذلك يعد تعديلات جوهرية تجعل العين فى حكم المنشأة حديثا بعد أجراء التعديلات .

الحكم

المقرر فى قضاء محكمة النقض ان تكييف التعديلات التى تجرى

فى العين المؤجرة بانها جوهرية تغير من طبيعة المبنى وتجعله فى حكم المنشأ فى تاريخها أو انها بسيطة لا تحدث به هذا الأثر انما هو تكييف قانونى يستند الى تقدير الواقع وتتولاه محكمة الموضوع ولا سلطان عليها طالما اقامت قضاءها على أسباب سائغة تكفى لحمله ، ولما كان البين من تقرير الخبير ان الدكانين محل النزاع كانا أصلا دكانا واحدا فأصبح فى سنة ١٩٧٢ بفعل الطاعنة — المالكة — دكانين منفصلين بعد ادخال بعض التعديلات باضافة مساحة من المدخل واقامة عامود مسلح وكمرة مسلحة وعمل صندره وتركيب باب بالدكان استئجار المطعون عليه الأول ، فان هذه التعديلات . وقد غيرت من طبيعة المبنى ، تجعله فى حكم المنشأ فى سنة ١٩٧٢ وتسرى عليه أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ولم يجعل للتعديلات من أثر فى المبنى ، فانه يكون قد شابه فساد فى الاستدلال .

(الطعن رقم ٤٢٥ لسنة ٤٦ ق .— جلسة ١٩٨٠/٥/٢٨)

أمثلة لما لا يعد تعديلا جوهريا فى العين المؤجرة

القاعدة (١٥٥)

المبدأ (٢٠٣) قيام المؤجر بسد باب الحجرة التى تركها شريك المستأجر مع بقاء الأخير شاغلا للحجرتين اللتين

أختص بهما من قبل وأنتفاعه بصالة ومنافع الشقة لا يجعل المكان بهذا التعديل جديدا •

— قيام المطعون ضده — المؤجر — بسد باب الحجرة التى تركها شريك الطاعن — المستأجر مع بقاء الأخير شاغلا للحجرتين اللتين اختص بهما من قبل ، واستعماله للصالة والمنافع الخاصة بالشقة دون تغيير ، لا يعد تعديلا جوهريا غير من معالم المكان المؤجر ، أو من كيفية استعماله بحيث يؤثر على قيمته الايجارية تأثيرا محسوسا ، ومن ثم فلا يعتبر المكان بهذا التعديل جديدا مما يخضع فى تقدير أجرته ابتداء للجان تقدير ايجار الأماكن وانما هو نفس المكان الذى حددت أجرته اتفاقا من قبل فى سنة ١٩٦٤، وخفضت تطبيقا للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ، واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر — وحدد أجرة الحجرتين على أساس توزيع الأجرة المحددة فى العقد السابق على الحجرات الثلاث بالتساوى وتخفيضها بنسبة ٣٥٪ تطبيقا لأحكام القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ — فانه يكون قد كيف الواقع الثابت لديه التكييف القانونى الصحيح •

المحكمة

ملاحظة : نذكر فى هذا الحكم وقائع الدعوى نظرا لأهميتها فى أحاطة القارئ بفحوى الحكم •

أولا : وقائع الدعـــوى :

وحيث ان الوقائع — على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن — تتحصل فى أن الطاعن أقام الدعوى رقم ٢٤٥٩ لسنة ١٩٦٧ مدنى كلى القاهرة على المطعون ضده طالبا الحكـــم بتخفيض الأجرة المتعاقد عليها بينهما الى ١ ج و ٩٥٠ م ابتـــداء من أول مارس سنة ١٩٦٥ ، استنادا الى أن المطعون ضده أجـــر له الشقة محل النزاع من أول أغسطس سنة ١٩٦٤ بأجرة شهريـــــة مقدارها ٤ ج و ٢٥٠ م بعقد غير مكتوب ، وعندما صدر القانون رقم ٧ لسنة ٦٥ الذى خفض الأجرة بمقدار ٣٥٪ أجبره على توقيع عقـــد نص فيه على أن الأجرة كانت ٩ج و ٥٠٠ م وخفضت الى ٤ج و ٢٥٠م بمقتضى ذلك القانون ، ومن ثم فقد أقام الدعوى بطلباته السابقة ، وقد رد المطعون ضده على ذلك بأن شقة النزاع مكونة من ثـــــلاث حجرات أنشئت فى سنة ١٩٦٤ وكان أول شاغل لها هو ٠٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠ بأجرة مقدارها ٨ ج شهريا وأن الطاعن شغل حجرتين مـــن باطن المستأجر الأصلى الذى ظل يساكنه الى أن دب الخــــلاف بينهما فتنازل المستأجر الأصلى عن العقد ، وقام المطعون ضـــده بكتابة عقد ايجار عن الحجرتين وبالايجار القانونى لها وندبت محكمة أول درجة خبيرا لتحقيق دفاع الطرفين وبعد أن قدم الخبير تقريره وبتاريخ ١٩٦٩/٢/١٠ حكمت محكمة أول درجة برفض الدعـــوى • استأنف الطاعن الحكم بالاستئناف رقم ٦١٢ لسنة ٨٦ ق ، وبتاريخ ١٩٦٩/١٢/٢٨ حكمت محكمة استئناف القاهرة بتأييد الحكــــم

المستأنف . طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض وقدمـــت نيابة النقض مذكرة أبدت فيها الرأى بنقض الحكم ، واذ عرض الطعن على المحكمة فى غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها أصـــرت النيابة على رأيهـــا .

ثانيا : الحكـــم :

وحيث ان الطعن يقوم على سببين ينعى الطاعن فيهما علـــى الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه وتأويلـــه ، وفى بيان ذلك يقول ان الواقع الذى انتهى اليه الحكم المطعـــون فيه هو أن الشقة محل النزاع أنشئت وأعدت للسكن فى ســنة ١٩٦٤ وأنها كانت مكونة من ثلاث حجرات وصالة وأن الأجرة التى قـــدرت لها فى ذلك الحين مبلغ ٨ ج ثم استقطعت منها حجرة فـــى أول مارس سنة ١٩٦٥ وسد بابها مما يعتبر تعديلا جوهريا لها يجعلها فى حكم المنشأة حديثا بعد صدور القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فـلا تخضع لأحكامه اذ تعتبر غير مقدر لها أجره قبل صدوره وتخضع فـــى تقدير أجرتها ابتداء للجان تقدير أجرة المساكن طبقا للقانون رقـم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ وأن الحكم المطعون فيه قضى على خلاف ذلـــك مطبقا على شقة النزاع أحكام القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فيكون قـــد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه لمخالفته قواعد تحديد أجـــــرة الأماكن التى تعتبر من النظام العام كما أن الحكم يعتبر معدوما لمخالفته قواعد الاختصاص المتعلق بالولاية لأنه تصدى لتقدير أجرة شقة النزاع وهى تخضع فى تقدير أجرتها للجان تقديـــر أجـــرة

الأماكن المؤجرة طبقا للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ .

وحيث ان هذا النعى غير سديد ، ذلك أن الحكم المطعون فيه قد أخذ بما ورد فى تقدير الخبير من أن شقة النزاع تم اعدادها للسكنى وأجرت فى سنة ١٩٦٤ بايجار شهرى مقداره ٨ ج وقبل المستأجر الأصلى لها أن يشاركه الطاعن فى حجرتين منها ، ولما دب الخلاف بينهما ترك المستأجر الأصلى الحجرة التى كان يشغلها وتنازل عن الايجار فقام المطعون ضده فى أول مارس سنة ١٩٦٥ بتحرير عقد ايجار للطاعن قصره على الحجرتين اللتين كان يشغلهما وحدد لهما أجرة ٤ جنيه و ٢٥٠ مليما على أساس توزيع الأجرة المحددة فى العقد السابق على الحجرات بالتساوى وتخفيضها بنسبة ٣٥٪ تطبيقا لاحكام القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ واضافة مقابل استهلاك المياه بنسبة الحجرات اليها وقد انتهى تقرير الخبير الذى أخذ به الحكم الى أن حساب الأجرة على الأساس المتقدم تحدد الأجرة القانونية لسكن الطاعن بمبلغ ٤ جنيه و٢٧٥ مليما وهو ما يزيد على الأجرة الواردة فى عقد الايجار المؤرخ أول مارس ١٩٦٥ ، ولما كان قيام المطعون ضده بسد باب الحجرة التى تركها شريك الطاعن مع بقاء الأخير شاغلا للحجرتين اللتين اختص بهما من قبل واستعماله للصالة والمنافع الخاصة بالشقة دون تغيير لا يعد تعديلا جوهريا غير من معالم المكان المؤجر أو من كيفية استعماله بحيث يؤثر على قيمته الايجارية تأثيرا محسوسا ومن ثم فلا يعتبر المكان بهذا التعديل جديدا مما يخضع فى تقدير

أجرته ابتداء للجان تقدير ايجار الاماكن وانما هو نفس المكان الذى حددت أجرته اتفاقا من قبل فى سنة ١٩٦٤ وخفضت تطبيقا للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه يكون قد كيف الواقع الثابت لديه التكييف القانونى الصحيح ويكون النعى عليه على غير أساس بما يتعين معه رفض الطعن •

(الطعن رقم ١٣٧ لسنة ٤٠ ق ـ جلسة ١٩٧٥/٢/٢٦)

القاعدة (١٥٦)

المبدأ (٢٠٤) تقسيم المالك دكان كبير له ثلاثة أبواب الى ثلاثة دكاكين لكل دكان باب لا يعد تعديلا جوهريا •

المبدأ (٢٠٥) تكييف التعديلات فى العين المؤجرة بأنها جوهرية من عدمه يعد تكييفا قانونيا يستند الى تقدير واقع •

المبدأ (٢٠٦) التعديلات التي يجريها المالك بقصد تسهيل استغلال المبنى القديم دون تغيير في أجزائه الأساسية لا يعد انشاءات جديدة .

الحكم

وحيث ان هذا المنعى في غير محله ، ذلك أن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن تكييف التعديلات التي تجرى في العين المؤجرة بأنها جوهرية تغير من طبيعة المبنى وتجعله في حكم المنشأ في تاريخها أو أنها بسيطة لا تحدث به هذا الأثر انما هو تكييف قانونى يستند الى تقدير الواقع ، ولما كان الحكم المطعون فيه أقام قضاءه بأن التعديلات ليست جوهرية على أن الدكان الأصلى أنشىء قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ وكانت له ثلاثة أبواب وأنه في سنة ١٩٤٦ قسم الى ثلاثة حوانيت صغيرة خصص لكل منها باب مستقل ، واقتطعت شقة صغيرة من جزئه الخلفى وأن هذه التعديلات كانت بسبب موقع العقار وبعده من العمران انذاك ، ولا تعدو كونها اقامة

حائطين داخل الدكان الكبير بين الأبواب الثلاثة ولم يكن من شأنها افادة المؤجر منها اذ أن أجرة الدكان الكبير عند انشائه كانت ثلاثين جنيها شهريا وأصبحت أجرة الحوانيت الثلاثة والشقة الخلفية لا تتجاوز مبلغ ٢٠ج و ٥٤٤ م ، وأضاف الحكم أنه أذ تعذر على الخبير تعيين أجرة الأساس عن شهر أبريل سنة ١٩٤١ لأن المنطقة التى تقع بها عين النزاع كانت صحراء جرداء وقت انشائها فيتعين اعتماد الأجرة المتفق عليها عند التعاقد ، وكان يبين من هذا الذى استخلصه الحكم أنه أحاط بحقيقة التعديلات التى تمت بالدكان الأعلى ولم يغفل وجود الشقة الصغيرة عند تحديده علمها وكان لا يدخل ضمن الانشاءات الجديدة التعديلات التى يجريها المالك لتسهيل استغلال المبنى القديم لا تصحبه تغييرات فى أجزائه الأساسية ، وكان ما قرره فى هذا الشأن استخلاصا سائغا فى حدود سلطته الموضوعية بالنظر لما جرى بالعين محل النزاع دون سواها باعتبار أنها هى التى يعتد فى نطاقها بما أدخل عليها من تعديلات ، لما كان ذلك وكان لمحكمة الموضوع مخالفة رأى الخبير فى النتيجة التى انتهى اليها لان رأيه لا يخرج عن كونه دليلا فى الدعوى من حقها تقديره دون معقب عليها فى ذلك طالما أقامت قضاءها على أسباب سائغة ، ويكون النعى بهذا السبب على غير أساس .

ولما تقدم يتعين رفض الطعن .

(الطعن رقم ٣١١ لسنة ٤٢ ق - جلسة ١٩٧٦/٤/٢١)

القاعدة (١٥٧)

المبدأ (٢٠٧) العبرة فى تحديد مكونات المبنى الأصلى وما أدخل عليه من تعديلات ليس بما جاء بعقد الايجار وأنما بحقيقة الواقع .

المبدأ (٢٠٨) لا تثريب على المحكمة وقد وجدت فى أوراق الدعوى ما يكفى لتكوين عقيدتها اذا هى التفتت عن طلب الطاعن - المستأجر - معاينة عين النزاع لتحديد ما أجرى فيها من تعديلات وتاريخ أجرائها .

المحكمة

ملاحظة : يذكر فى هذا الحكم وقائع الدعوى نظرا لأهميتها فى أحاطة القارئ بفحوى الحكم .

أولا : وقائع الدعوى :

وحيث ان الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل فى أن الطاعن أقام الدعوى رقم ٢٤٢٩ لسنة ١٩٦٩ أمام محكمة اسكندرية الابتدائية ضد المطعون عليه طالبا تحديد أجرة الشقة استئجاره منه بمبلغ جنيهين شهريا ،

وقال شرحا لها انه استأجر هذه الشقة من المطعون عليه بعقد مؤرخ ١٩٦٨/٥/١ بأجرة شهرية قدرها ١٥ جنيها ، واذ تبين له من كشوف البلدية أن أجرتها فى شهرى أغسطس سنة ١٩٣٩ وأبريل سنة ١٩٤١ لا تتجاوز جنيهين شهريا وامتنع المطعون عليه عن تخفيض الأجرة الى هذا الحد فقد أقام الدعوى ، وبتاريخ ١٩٧٠/١/٢٩ حكمت المحكمة برفض الدعوى . استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم ٢٧١ لسنة ٢٦ ق اسكندرية ، وبتاريخ ١٩٧١/٣/١٣ حكمت محكمة الاستئناف بندب خبير لمعاينة شقة النزاع وبيان تاريخ انشائها وطبيعة التحسينات والاصلاحات والتعديلات التى أجريت فيها وهل تعتبر جوهرية أم لا ، وبعد تقديمه تقريره حكمت فى ١٩٧٢/٣/١٤ بتأييد الحكم المستأنف . طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض ، وقدمت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقض الحكم وبعرض الطعن على هذه المحكمة فى غرفة مشورة رأت أنه جدير بالنظر ، وبالجلسة المحددة التزمت النيابة رأيها .

ثانيا : الحكم :

وحيث ان الطعن أقيم على ثلاثة أسباب ينعى الطاعن بأولها على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون ، وفى بيان ذلك يقول انه أقام قضاءه على سند من أن عين النزاع وان أنشئت سنة ١٩٣٠ الا أن تعديلات جوهرية أدخلت عليها فى سنة ١٩٦٤ جعلتها فى حكم المنشأة حديثا أخذا بالمعيار الوارد بالمادة ٣

من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقـــارات المبنية وأنها بذلك تخرج عن نطاق تطبيق أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، هذا فى حين أن ما أجرى من تعديلات مدعـــــى بها تتمثل فى مجرد اضافة حجرة وغرفة مغلقة واصلاح دورة مياه هـى تغييرات لا أثر لها على ذاتية العين المؤجرة فلا تعد بمثابة انشاء جديد ، وانما ما يترتب عليها هو زيادة الأجرة المقررة بمقدار مــــا أضيف الى العين من مبان وأجرى فيها من اصلاحات باعتبار أن الاضافة والاصلاحات من الميزات العينية التى يتحقق بها للمستأجر زيادة فى المنفعة يتعين أن تقابلها زيادة فى الأجرة عملا بنـــص المادة ٤ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، واذ قضى الحكم على خلاف ذلك واتخذ من حالات اعادة الربط المنصوص عليها فــــى المادة ٣ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ معيارا لاسباغ صفـــة الجوهرية على التعديلات التى أجريت فى العين المؤجرة رغـــم اختلاف نطاق تطبيق كل من القانونين سالفى الذكر ، كما قبل مـن المطعون عليه فى معرض ادعائه باضافة حجرة جديدة الى العـــين المؤجرة المجادلة فى عدد الحجرات المثبتة بعقد الايجار رغم أنـــه حجة بما ورد فيه ، فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

وحيث ان النعى غير سديد ، ذلك أنه لما كان لا يوجد مـــا يحول فى القانون أو الواقع دون اقامة انشاءات جديدة فى مبـــنى قديم بحيث يعتبر مسكنا جديدا لا يخضع لقانون ايجار الأماكن الذى كان يخضع له من قبل بشرط أن يكون ذلك وليد تغييرات ماديـــة

جوهرية فى الأجزاء الأساسية من المبنى الاصلى ، لما كان ذلك ، ولئن كان لكل قانون مجاله الذى يحكم الوقائع المنطبق عليها الا أنه ليس ثمة ما يمنع وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة فى مجال تحديد المقصود بالتعديلات الجوهرية من الاستئناس بالمعايير التى وضعها القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية اعتبارا بأن استكناه طبيعة التعديلات فى العقار سيترتب عليه تعديل الأجرة وتعديل الضريبة العقارية فى وقت معا ، وكان المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن تكييف التعديلات بأنها جوهرية تغير من طبيعة المبنى وتجعله فى حكم المنشأ فى تاريخها أو بسيطة لا تحدث به مثل هذا التغيير انما هو تكييف قانونى يستند الى تقدير الواقع ، وكان الحكم المطعون فيه قد خلص الى أن تعديلات جوهرية أجريت فى عين النزاع خلال سنة ١٩٦٤ جعلتها فى حكم المنشأة حديثا وأنها بذلك تخضع لأحكام القانونين رقمى ٤٦ لسنة ١٩٦٢ و ٧ لسنة ١٩٦٥ على سند من قوله "أولا — أن الواقع الذى تدل عليه الشهادات الرسمية الصادرة من محافظة الاسكندرية ويؤيده ما جاء فى تقرير الخبير المنتدب ... ... أن المستأنف ضده (المطعون عليه) أجرى فى أكتوبر سنة ١٩٦٤ تعديلا شاملا فى العقار الذى توجد به العين المؤجرة للمستأنف (الطاعن) وأن هذا التعديل أضاف الى هذه العين حجرة وفراندة مسقوفة على مساحة جديدة أخذت من الحديقة وتبلغ نصف مساحة العين قبل تعديلها وشمل دورة المياه فأحدث بها تغييرا جوهريا الأمر

الذى جعل محافظة الاسكندرية تعيد ربط الضريبة على ذلك العقار باعتباره من مستجدات سنة ١٩٦٥/٦٤ عملا بما يقضى به نص الفقرة (جـ) من المادة الثالثة من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ من أن العقارات التى حدثت فى أجزائها أو فى بعضها تعديلات غيرت من معالمها أو من كيفية استعمالها بحيث تؤثر على قيمتها الايجارية تأثيرا محسوسا تعتبر فى حكم العقارات المنشأة حديثا وهى تقريرات سائغة لها سندها من الأوراق استعانت فيها المحكمة بمعايير محددة تؤدى الى ما خلصت اليه فى حدود سلطتها التقديرية من أن التعديلات التى أجريت من شأنها التغيير فى طبيعة المكان المؤجر • لما كان ما تقدم وكان لا يعيب الحكم تقريره أن العين المؤجرة مكونة من خمس حجرات وليست أربعا كما ورد بعقد الايجار ، لأن العبرة فى تحديد مكونات المبنى الأصلى وما أدخل عليه من تعديلات ليس بما جاء بعقد الايجار وانما بحقيقة الواقع • اعتبارا بأن وجود الحجرة الخامسة هو مناط التحقيق مما يسوقه المطعون عليه من اجراء تعديلات جوهرية ترتب عليها التأثير فى أجرتها القانونية ، وأخذا بأن ذلك مرتبط بتطبيق أحكام قوانين ايجار الأماكن المتعلقة بالنظام العام ، فلا على الحكم بهذه المثابة ان هو أعتد فى هذا الصدد بما دلت عليه الشهادة الرسمية الصادرة من قسم الايرادات ببلدية الاسكندرية والى ما أثبته الخبير فى تقريره ، ولا يكون بذلك قد خالف قواعد الاثبات ويكون النعى عليه بالخطأ فى تطبيق القانون بكافة وجوهه على غير أساس •

وحيث ان حاصل النعى بالسببين الثانى والثالث أن الحكم المطعون فيه خالف الثابت فى الأوراق وشابه القصور فى التسبيب والفساد فى الاستدلال ، وفى بيان ذلك يقول الطاعن انه ركن فى ثبوت اجراء تعديلات جوهرية فى عين النزاع فى سنة ١٩٦٤ الى ما ورد بشهادة قسم الايرادات بمحافظة الاسكندرية من بيان تفصيلى للتعديلات التى أدخلها المطعون عليه على العقار فى السنة المذكورة وما تضمنه تقرير الخبير المنتدب فى هذا الصدد ، حالة أنهما خلو منها ، كما أن الثابت بالشهادة أن اعادة الربط على العين المؤجرة ، مردها زيادة الأجرة المتفق عليها فى العقود المبرمة بين المطعون عليه والمستأجرين فى ١٩٦٤/٩/١ وهو ما لا يصح معه اتخاذها دليلا على حدوث التعديلات الجوهرية المدعاة وشرعية الأجرة المتنازع عليها طالما أنها تستند فى تقدير الضريبة الى ما ثبت بعقود الايجار التى هى محل طعن فى خصوص ما اشتملت عليه من تحديد الأجرة ، واذ استند الحكم فى قضائه الى ما جاء بهذه الشهادة وما نسبه اليها والى تقرير الخبير خلافا للحقيقة من ايراد بيان تفصيلى للتعديلات المدعى اجراؤها ودون أن يستجيب لطلب معاينة العين المؤجرة لاثبات عدد حجراتها ولتحديد تاريخ ما عسى أن يكون قد أضيف اليها ، وهو دفاع جوهرى يتغير به وجه الرأى فى الدعوى ، فان الحكم يكون قد خالف الثابت بالأوراق وشابه الفساد فى الاستدلال فضلا عن القصور فى التسبيب .

وحيث ان النعي مردود ، ذلك أن الثابت من الشهادة المشار اليها بسبب النعي والمستخرجة من دفتر جرد مستجدات ١٩٦٥/٦٤ أن اعادة الربط الحاصل في تلك السنة لم يكن راجعا الى مجرد زيادة الأجرة الاتفاقية لعين النزاع وانما تم بسبب ما أجرى فيها من تعديلات جوهرية أدت الى زيادة القيمة الايجارية التي هي وحدها الأساس في ربط الضريبة وما زيادة الأجرة الاتفاقية الا أحد عناصر التقدير واذ تضمنت الشهادة بيانا لتلك التعديلات يفيد اضافة مبان مستجدة ترتب عليها تغيير في القيمة الايجارية وأن عين النزاع أصبحت تتكون من خمس غرف وصالة مستطيلة وفرندة مغلقة بالبناء والزجاج ومطبخ وحمام ، كما استخلص الخبير من معاينة عين النزاع ومن المستندات المقدمة تحديدا للمكونات الأصلية للعين وبيانا تفصيليا لما أدخل عليها من تعديلات وتواريخ احداثها ، ومن ثم فلا على المحكمة ان اتخذت من مضمون هذين المستندين دليلا على مدى ما أدخل المطعون عليه من تعديلات جوهرية على العين المؤجرة جعلتها في حكم المنشأة حديثا خلال سنة ١٩٦٤ ولا تثريب عليها وقد وجدت في أوراق الدعوى ما يكفي لتكوين عقيدتها اذا هي التفتت عن طلب الطاعن معاينة عين النزاع لتحديد ما جرى فيها من تعديلات وتاريخ اجرائها ، ويكون النعي عليها بمخالفة الثابت بالأوراق والفساد في الاستدلال والقصور في التسبيب في غير محله .

وحيث أنه لما تقدم يتعين رفض الطعن .

(الطعن رقم ٢١٦ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٧٦/٥/٢٦)

الفصل الثانى
زيادة الأجرة فى حالة أجراء الأصلاحات والتحسينات بالعين المؤجرة

المقصود بالأصلاحات والتحسينات

القاعـدة (١٥٨)

المبدأ (٢٠٩) الأصلاحات والتحسينات هى التى لا تغير من طبيعة المبنى ويكون من شأنها زيادة منفعة المستأجر أو تسهيل الأنتفاع له بالعين المؤجرة •

الحكـم

••• المقصود بها الاصلاحات والتحسينات البسيطة التى تدخل على المبنى دون أن تغير من طبيعته ، ويكون من شأنها زيادة منفعة المستأجر أو تسهيل الانتفاع له بالعين المؤجرة ، أو توفير الطمأنينة له فى بقائه فيها •

(الطعن رقم ١٣٢٥ لسنة ٤٨ ق ـ جلسة ٢/٦/١٩٧٩)

حق المؤجر فى تقويم الأصلاحات والتحسينات وأضافة مقابل الأنتفاع بها الى الأجرة القانونية •

القاعـدة (١٥٩)

المبدأ (٢١٠) الأصلاحات والتحسينات الجديدة بالعين المؤجرة مزيه جديده يجب تقويمها وأضافة الأنتفاع بها الى الأجرة •

الحكـــم

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الاصلاحات والتحسينات الجديدة التى يكون المؤجر قد أدخلها فى العين المؤجرة تقوم ويضاف ما يقابل الانتفاع بها الى الاجرة التى تحدد وفقا للاسس التى قررها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقوانين المدمجة فيه والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ باعتبار أن هذه الاصلاحات والتحسينات تعتبر مزية جديدة اضافية يجوز للمؤجر أن يتقاضى مقابلا عنها •

(الطعنان رقما ٢٩٤ ، ٢٩٥ لسنة ٤١ ق ـ جلسة ١٩٧٧/٥/١١)

يجب أن تكون الأصلاحات والتحسينات بالعين المؤجرة جديه ولا يقصد من ورائها التحايل على زيادة الأجرة •

القاعدة (١٦٠)

<u>المبدأ (٢١١) الأصلاحات والتحسينات الجديدة بالعين قبل التأجير للمؤجر الحق فى تقويمها وتقاضى مقابل أنتفاع منها •</u>

<u>المبدأ (٢١٢) يشترط لتقاضى المؤجر مقابل للأصلاحات والتحسينات بالعين المؤجرة أن تكون تلك الأصلاحات</u>

والتحسينات جديه ولا يقصد من ورائها التحايل على أحكام الأجرة القانونية •

الحكم

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المستفاد من احكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن الاصلاحات والتحسينات الجديدة التى يكون المؤجر قد ادخلها فى العين المؤجرة قبل التأجير تقوم ويضاف مقابل انتفاع المستأجر بها الى الاجرة التى تحدد على الاسس التى قررها القانون ، وأن الاصل وجوب اعمال ما اتفق عليه المؤجر والمستأجر فى هذا الشأن سواء تم ذلك فى عقد الايجار ذاته أو فى اتفاق لاحق ، ما لم يثبت أن القصد منه هو التحايل على أحكام القانون فيكون للقاضى عندئذ سلطة التقدير •

(الطعن رقم ١٣٦ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/٢/١٦)

وجوب أعمال أرادة المتعاقدين فى شأن تقويم الأصلاحات والتحسينات ما لم يكن القصد منها التحايل على القانون •

القاعدة (١٦١)

المبدأ (٢١٣) الأصلاحات والتحسينات الجديدة التى يدخلها المؤجر فى العين المؤجرة يجب تقويمها وأضافة مقابل الأنتفاع بها الى أجرة الأساس •

المبدأ (٢١٤) يجب أعمال اتفاق الطرفين ـ المؤجر والمستأجر ـ في شأن تقويم مقابل الأنتفاع بالاصلاحات والتحسينات التي أدخلها المؤجر على العين المؤجرة ما لم يقصد منه التحايل على القانون ٠

المبدأ (٢١٥) اتفاق الطرفان (المؤجر والمستأجر) أمام الخبير الذي ندبته محكمة الدرجة الاولى على مبلغ معين مقابل انتفاع المستأجر بمزية استعمال الجراج ولم يراعي في هذا الاتفاق أحكام القانون وقامت المحكمة بالأخذ به يعد خطأ ٠

المحكمة

ملاحظة : نذكر في هذا الحكم وقائع الدعوى ، نظرا لأهميتها في احاطة القارئ بفحوى الحكم ٠

أولا : وقائع الدعوى :

وحيث ان الوقائع تتحصل ـ على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق ـ في أن المطعون عليه أقام الدعوى رقم ٨٩٢ سنة ١٩٦٧ مدني أمام محكمة الاسكندرية الابتدائية ضد الطاعن طالبا الحكم بتحديد أجرة الشقة الموضحة بصحيفة الدعوى ، وقال شرحا لها انه استأجر الشقة المشار اليها بمقتضى عقد مؤرخ

١٩٦٢/٦/١ — محول الى الطاعن عن المؤجرة السابقة لقاء أجـرة شهرية قدرها ١١ ج تعدلت باتفاق لاحق مؤرخ ١٩٦٣/١/١ الـى تسعة جنيهات ونصف ، واذ تبين له من الكشف بسجلات البلديـــة أن أجرة الشقة ستة جنيهات فقد أقام الدعوى ، وبتاريـــــخ ١٩٦٧/١٢/١٣ حكمت المحكمة بندب خبير لتحديد القيمة الايجارية على أساس أجرة شهر أغسطس ١٩٣٩ وأبريل ١٩٤١ أو أجرة المثـــل فى هذين الشهرين مع مراعاة زيادة مقابل الانتفاع بما يكون قـــــد استجد بعد هذين الشهرين من اصلاحات وتحسينات واعمال الزيادة القانونية المقررة بالمادة الرابعة مـــن القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وخصم مقابل الاعفاء من الضرائب المقرر بالقانون رقم ١٩٦١/١٦٩ ، وبعد أن قدم الخبـــير تقريره حكمت فى ١٩٦٩/١٢/٢٤ بتحديد أجرة الشقة بمبلغ ٥٨٢ قرشا شهريا • استأنف الطاعن هذا الحكـــم بالاستئناف رقم ١٤٤ سنة ٢٦ ق اسكندرية طالبا رفض الدعـــوى ، وبتاريخ ١٩٧٠/١١/٢٥ حكمت محكمة الاستئناف بتأييد الحكـــم المستأنف • طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض ، وقدمـــت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقض الحكم ، وعرض الطعـــن على هذه الدائرة فى غرفة مشورة فرأت أنه جدير بالنظر وبالجلســـة المحددة تمسكت النيابة برأيها •

ثانيا : الحكـــم :

وحيث ان الطعن بنى على ستة أسباب ، ينعى الطاعن على الحكم المطعون فيه بالأسباب الأول والثانى والشق الثانى من الســـــبب

الخامس والسبب السادس الخطأ فى تطبيق القانون والقصور فـــى التسبيب ، وفى بيان ذلك يقول ان الحكم أقام قضاءه بتحديد أجرة شقة النزاع فى شهرى القياس بالاستناد الى الحكم الصادر فـــى الدعوى رقم ١٧٠ سنة ١٩٥٥ الاسكندرية الابتدائية الذى أقـــيم بدوره على تقرير الخبير المنتدب فى تلك الدعوى وأخذ بأســـباب الحكم الابتدائى فى اعتبار الحكم المذكور حجة عليه مع أنه لم يكـــن خصما فى الدعوى التى صدر فيها الحكم آنف الذكر ، ويضيـــف الطاعن أن خبير تلك الدعوى لم يستند فى تحديد أجرة الشـــقة النزاع الى أجرتها الفعلية فى شهر أغسطس ١٩٣٩ وأبريل ١٩٤١ أو الى أجرة المثل فى هذين الشهرين وانما قدرها جزافا مستندا الى أجرة شقة المثل فى الفترة من ١٩٤٩/٤/١٦ الـــــــى ١٩٤٩/٧/١٥ بالمخالفة لنص المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، واذ أعتمد الحكم المطعون فيه على تقرير الخبـــير المنتدب الذى أستند بدوره فى تحديد الأجرة الى الحكم رقـــم ١٧٠ سنة ١٩٥٥ فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون ، هـــذا الى أن الحكم المطعون فيه لم يرد على ما تمسك به فى صحيفـــة الاستئناف من أن الخبير لم يراع عند تحديد الأجرة زيادتها مقابل التحسينات والاصلاحات التى أجريت فى العين المؤجرة بعـــد شهرى القياس .

وحيث ان هذا النعى فى غير محله ، ذلك أنه يبين مـــن الاطلاع على الحكم الصادر فى الدعوى رقم ١٧٠ ســـنة ١٩٥٥

الاسكندرية الابتدائية والمقامة من مستأجرة سابقة للعين محل النزاع أنه أخذ بتقرير الخبير الذى استدل على أجرة عين المثل فى شهر أغسطس ١٩٣٩ وأبريل ١٩٤١ من اشتراك النور الخاص بها فى المدة من ١٩٣٩/٧/٢٤ الى ١٩٤٣/٩/٢٣ وشهادة البلدية الخاصة بالعوائد المربوطة عليها فى سنة ١٩٤١ والايصال الخاص بأجرتها شاملة الزيادة القانونية فى المدة من ١٩٤٩/٤/١٦ الى ١٩٤٩/٧/١٥ واستدل من هذه العناصر جميعا على أجرة عين المثل فى شهرى القياس وحددها بمبلغ تسعة جنيهات شهريا شاملة الزيادة القانونية وأجرة الجراج ومقابل استهلاك المياه ، لما كان ذلك وكان البين أن حكم محكمة أول درجة الذى أحال الحكم المطعون فيه الى اسبابه لم يستند فى قضائه بتحديد أجرة المثل فى شهرى القياس الى الحكم رقم ١٩٧٠ سنة ١٩٥٥ باعتبار أن للحكم المذكور حجية ملزمة وانما الى اقتناعه بسلامة الأساس الذى أقيم عليه ، وكان لمحكمة الموضوع سلطة تامة فى استنباط القرائن ويحق لها الاستناد الى أمر تقرر فى حكم آخر طالما أن هذا الحكم مودع ملف الدعوى وأصبح ضمن مستنداتها وعنصرا من عناصر الاثبات فيها يتناضل الخصوم فى دلالته ، وكان الثابت أن الحكم المطعون فيه قد عرض لدفاع الطاعن المتضمن نسبه على الخبير عدم مراعاة زيادة الأجرة مقابل التحسينات الجديدة واعتمد النتيجة التى انتهى اليها الخبير فى هذا الشأن ، كما ناقش التقرير الاستشارى المقدم من الطاعن وخلص الى اطراحه لعدم ثبوت الأسس التى أقيم عليها لما كان ما تقدم فان تعييب الحكم المطعون

فيه بالخطأ فى تطبيق القانون والقصور يكون على غير أساس .

وحيث ان الطاعن ينعى بالسبب الرابع على الحكم المطعون فيه بمخالفة القانون وفى بيان ذلك يقول ان استئنافه الحكم الصادر فى موضوع الدعوى من محكمة أول درجة ينصرف بقوة القانون الى الحكم الصادر قبل الفصل فى الموضوع منها بتاريخ ١٩٦٧/١٢/١٣ بندب خبير لتحديد القيمة الايجارية لشقة النزاع ، وقد تمسك فى صحيفة الاستئناف بأن الاتفاق المؤرخ ١٩٦٣/١/١ الذى تضمن اتفاق الطرفين على تحديد الأجرة بمبلغ تسعة جنيهات ونصف شهريا مقابل الاصلاحات الجديدة هو اتفاق صحيح قانونا ومنتج لكافة آثاره ، الا أن الحكم المطعون فيه انتهى فى أسبابه الى أن الحكم بندب الخبير تضمن قضاء قطعيا ببطلان هذا الاتفاق ، وقد حاز هذا القضاء قوة الأمر المقضى بعدم استئنافه فى الميعاد فى حين أنه وفقا للمادة ٣٧٨ من قانون المرافعات السابق لا يجوز الطعن فى الحكم المذكور الا مع الطعن فى الحكم الصادر فى الموضوع وأن استئناف الحكم المنهى للخصومة يستتبع حتما استئناف الحكم السابق عليه عملا بالمادة ٢٢٩ من قانون المرافعات ، وهو ما يعيب الحكم بالخطأ فى تطبيق القانون .

وحيث أن هذا النعى مردود ، ذلك أنه بالرجوع الى الأوراق يبين بأن الطاعن تمسك ، أمام محكمة أول درجة بالاتفاق المؤرخ ١٩٦٣/١/١ المتضمن أن المطعون عليه ارتضى تحديد أجرة شقة النزاع بمبلغ تسعة جنيهات ونصف بمراعاة ما قام به الطاعن من

اصلاحات في العين المؤجرة بعد شهرى القياس ، وأنكر المطعـون عليه قيام الطاعن بها ، وأوردت المحكمة الابتدائية فى أسـباب حكمها المؤرخ ١٩٦٧/١٢/١٣ أن الاتفاق آنف الذكر باطـل ولا يعتد به فى شأن تحديد الأجرة القانونية ، ولما كان من المقـرر — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن الاصلاحـات والتحسينات الجديدة التى يكون المؤجر قد أدخلها فى العـين المؤجرة تقوم ويضاف ما يقابل انتفاع المستأجر بها الى أجـرة الأساس ، فاذا اتفق الطرفان على ذلك وجب اعمال اتفاقهما ما لم يثبت ان القصد منه هو التحايل على أحكام القانون فيكون للقاضى عندئذ سلطة التقدير ، وكان مؤدى هذا الذى قرره الحكم الصادر بندب الخبير أنه قضى بعدم أحقية الطاعن فى تقويم مقابـل الاصلاحات والتحسينات الجديدة طبقا لاتفاقه مع المطعون عليـه الحاصل فى ١٩٦٣/١/١ ولم يبق الا سلطة المحكمة فى التقدير ان ثبت وجود تحسينات أو اصلاحات جديدة ، لما كان ذلك فان مـا قضى به الحكم الصادر بندب الخبير يكون قد بت فى شق مـن الموضوع كان مثار نزاع بين الطرفين وأنهى الخصومة فى شأنه ، وكان يجوز الطعن فيه استقلالا بطريق الاستئناف وفقا للمادة ٣٧٨ مـن قانون المرافعات السابق الذى صدر الحكم المذكور فى ظلـه ، ولا يعتبر — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — مستأنفـا باستئناف الحكم الذى صدر بعد ذلك فى موضوع الدعوى ، لما كـان ما تقدم فان فى تراخى الطاعن الطعن على ذلك الحكم خـلال الميعاد يجعل قضاءه سالف البيان حائزا قوة الأمر المقضـى ،

واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه لا يكون قد خالف القانون .

وحيث ان الطاعن ينعى بالسبب الثالث والشق الأول من السبب الخامس على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون ، وفى بيان ذلك يقول ان الحكم استند فى قضائه بتحديد أجرة شقة النزاع الى الأجرة المقدرة بالحكم رقم ١٧٠ سنة ١٩٥٥ والتى تشتمل أجرة الشقة وأجرة الجراج ومقابل استهلاك المياه ، ولما كان المطعون عليه لا ينتفع الا بالشقة فقط فقد استنزل الحكم مبلغ ٢ جنيه مقابل أجرة الجراج مستندا فى تحديد هذا المبلغ الى اتفاق طرفى الخصومة أمام الخبير فى حين أنه لا يجوز الأخذ بهذا الاتفاق لأنه ينصرف الى تحديد الأجرة وقت مباشرة المأمورية أمام الخبير فيقع باطلا وفقا للمادة السادسة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والتى أبقى عليها القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، واذ كانت أجرة الجراج فى شهر أغسطس ١٩٣٩ وأبريل ١٩٤١ أو أجرة المثل فى هذين الشهرين هى الواجب خصمها ، فان الحكم باستنزاله مبلغ ٢ جنيه أجرة للجراج ومبلغ ٥٠٠ مليم مقابل استهلاك المياه حال أن الطرفين لم يتفقا على تحديد مقابل استهلاك المياه يكون قد حدد أجرة شقة النزاع على خلاف أحكام المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .

وحيث ان النعى صحيح فى صدد تقدير أجرة الجراج ، ذلك أنه وان اتفق الخصمان أمام الخبير الذى ندبته محكمة الدرجة

الأولى على انها مبلغ جنيهين شهريا وكان لا يبين من محاضر أعمال الخبير أنه روعى فى هذا التحديد شهرا القياس فى أغسطس ١٩٣٩ وأبريل ١٩٤١ خلافا لحكم المادتين ٤ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ٤٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، اذ كان خصم الحكم لاجرة الجراج على هذه الطريقة المخالفة من أجرة الشقة يجعل تحديدها هى الاخرى مخالفا للقانون فانه يكون متعينا نقضه فى خصوص هذا الشق وحده • والنعى غير سديد بالنسبة لتقدير مقابل استهلاك المياه ، وذلك أن الحكم أورد أن الطرفين أقرا بأن استهلاك المياه يعادل خمسين قرشا شهريا تقريبا ، وهو استخلاص مبالغ لمؤدى أقوالهما فى محضر أعمال الخبير ، ويدخل فى حدود سلطة محكمة الموضوع فى تحصيل فهم الواقع ، فان النعى بهذا الشق يكون على غير أساس •

(الطعن رقم ٧٧ لسنة ٤١ ق ـ جلسة ١٩٧٦/١/١٤)

القاعدة (١٦٢)

المبدأ (٢١٦) الأصلاحات والتحسينات اللصيقة التى يحدثها المؤجر بالعين المؤجرة قبل التأجير يجب تقويمها وأضافة مقابلها الى الأجرة •

المبدأ (٢١٧) يجب أعمال أرادة الطرفين ـ المؤجر والمستأجر ـ فى شأن تقدير مقابل الانتفاع بالأصلاحات

والتحسينات ما لم يكن هناك تحايل على القانون .

الحكم

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الاصلاحات والتحسينات اللصيقة الجديدة التى يكون المؤجر قد أدخلها فى العين المؤجرة قبل التأجير تقوم ويضاف ما يقابل انتفاع المستأجر بها الى الاجرة التى تحدد على الاسس التى قررتها تشريعات ايجار الاماكن المتعاقبة ، واذا اتفق الطرفان على ذلك وجب اعمال اتفاقهما ما لم يثبت أن القصد منه هو التحايل على أحكام القانون فيكون للقاضى عندئذ سلطة التقدير .

(الطعن رقم ٣٥٣ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١/٢/١٩٧٨)

القاعدة (١٦٣)

المبدأ (٢١٨) الاصلاحات والتحسينات الجديدة التى يكون المؤجر قد أدخلها فى العين المؤجرة فى المبانى المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ تقوم ويضاف ما يقابل انتفاع المستأجر بها الى الاجرة التى تحددت على الاسس التى قررها القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .

الحكم

لما كان المستفاد من احكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن الاصلاحات والتحسينات الجديدة التى يكون المؤجر قد أدخلها فى العين المؤجرة تقوم ويضاف ما يقابل انتفاع المستأجر بها الى الاجرة التى تحدد على الاسس التى قررها ذلك القانون وأن الاصل وجوب اعمال ما اتفق عليه المتعاقدان فى هذا الشأن سواء تم ذلك فى عقد الايجار ذاته أو فى اتفاق لاحق ما لم يثبت أن القصد منه هو التحايل على أحكام القانون فيكون للقاضى عندئذ سلطة التقدير .

(الطعن رقم ٢٧٨ لسنة ٤٥ ق — جلسة ٢٩/١١/١٩٧٨)

القاعدة (١٦٤)

المبدأ (٢١٩) بالنسبة للاماكن المنشأة قبل يناير ١٩٤٤ تحتسب الاجرة على اساس الاجرة الفعلية أو اجرة المثل فى شهر ابريل سنة ١٩٤١ — يجب أن تعدل الاجرة عند اضافة تعديلات جوهرية أو تحسينات ويدخل فيها كل ما يعود على المستأجر بزيادة فى المنفعة بالعين المؤجرة أو توفير الطمأنينة له فى بقائه بها ...

الحكم

لما كان من المقرر اعمالا لحكم المادة الرابعة من القانون رقم

١٢١ لسنة ١٩٤٧ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن المشرع اتخذ أساسا لحساب الحد الاقصى لاجرة الاماكن المنشأة قبل يناير سنة ٤٤ الاجرة الفعلية التى كانت مؤجرة بها فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ فاذا لم تكن مؤجرة فى هذا التاريخ وجب التعويل على أجرة المثل عن ذلك الشهر وأنه يجب عند تحديد الاجرة القانونية تقوم الانشاءات والاصلاحات والتحسينات وهى كل ما من شأنه التغيير من معالم العين المؤجرة أو كيفية استعمالها فيدخل فيها كل ما يعود على المستأجر بزيادة فى المنفعة أو بتسهيل الانتفاع بالعين المؤجرة أو بتوفير الطمأنينة له فى بقائه بها ٠٠٠

(الطعن رقم ١٣٢٥ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٧٩/٦/٢)

لمحكمة الموضوع تقدير مقابل التحسينات اذا لم يتم الأتفاق عليهما بين المؤجر والمستأجر أو كان أتفاقهما يخالف القانون ٠

القاعدة (١٦٥)

المبدأ (٢٢٠) التحسينات التى يضيفها المؤجر الى العين قبل التأجير وكل مزيه جديده يوليها للمستأجر يجوز الأتفاق على تقويمها وأضافة ما يقابلها الى الأجرة القانونية ٠

المبدأ (٢٢١) يجب أعمال ارادة المتعاقدين فى شأن تقويم التحسينات التى يضفيها المؤجر الى العين

المؤجرة ما لم يكن القصد منها التحايل على القانـــون •

المبدأ (٢٢٢) اذا ثبت أن القصد من أتفـــاق المتعاقدان على مقابل الأنتفاع بالأصلاحات والتحسينات هـــو التحايل على الأحكام الآمره فى القانون يكون للقاضى فى هـــذه الحالة سلطة تقدير قيمة المقابل •

الحكـــم

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن حق المؤجر أن يزيد علـــى الاجرة المحددة وفقا للاسس القانونية قيمة ما يضيفه الى العـــين المؤجرة قبل تأجيرها من تحسينات جديدة ينتفع بها المستأجر وأنـه يعتبر فى حكم التحسينات بهذا المعنى كل ميزة جديدة يوليهـــا المؤجر للمستأجر فيضاف ما يقابلها — بعد تقويمها — الـــى الا الاجرة والواجب فى هذا الصدد احترام ارادة الطرفين ، مـــا لم يثبت أن القصد من الاتفاق هو التحايل على الاحكام الآمرة فـــى القانون فيكون للقاضى عندئذ سلطة التقدير •

(الطعن رقم ٩٠٤ لسنة ٤٥ ق — جلسة ٢٧/١/١٩٧٩)

القاعـدة (١٦٦)

المبدأ (٢٢٣) تحديد أجرة الاماكن التى انشئت قبـــل

أول يناير سنة ١٩٤٤ — الاصلاحات والتحسينات الجديدة التى يكون المؤجر قد أدخلها فى العين المؤجرة قبل التأجير تقوم ويضاف ما يقابل الانتفاع بها الى الاجرة ويعتبر فى حكم الاصلاحات والتحسينات كل ميزة جديدة يوليها المؤجر للمستأجر ويتعين اعمال اتفاق الطرفين على مقابل ذلك ما لم يثبت أن الغرض منه التحايل على القانون •

الحكم

ان المستفاد من أحكام القانون رقم ٢١ لسنة ١٩٤٧ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن الاصلاحات والتحسينات الجديدة التى يكون المؤجر قد أدخلها فى العين المؤجرة قبل التأجير تقوم ويضاف ما يقابل الانتفاع بها الى الاجرة التى تحدد على الاسس التى يقررها ذلك القانون • فاذا ما اتفق الطرفان على ذلك وجب اعمال اتفاقهما ، ما لم يثبت أن الغرض منه التحايل على أحكام القانون فيكون للقاضى عندئذ سلطة التقدير ، ويعتبر فى حكم التحسينات التى يدخلها المؤجر فى العين المؤجرة ، كل ميزة جديدة يوليها للمستأجر ، فتقوم وتضاف الى الاجرة المحددة فى شهر ابريل سنة ١٩٤١ ويتكون من مجموعها أجرة الاساس ، على أن يخضع هذا التقويم لرقابة المحكمة •

(الطعن رقم ٧٠٦ لسنة ٤٥ ق — جلسة ١٢/١٢/١٩٧٩)

القاعدة (١٦٧)

المبدأ (٢٢٤) يجب أعمال ارادة الطرفين — المؤجر والمستأجر — بشأن مقابل الأنتفاع بالاصلاحات والتحسينات الجديدة بالعين المؤجرة ٠

المبدأ (٢٢٥) اذا خلا العقد من الأشارة الى أن الزيادة في الأجرة مقابل التحسينات المستحدثة بالعين المؤجرة يكون لمحكمة الموضوع تقدير مقابل هذه التحسينات ٠

المحكمة

يجب وفق الفقرة الاولى من المادة ١٤٧ من القانون المدني أن يتضح من عقد الايجار أو الاتفاق اللاحق انصراف ارادة الطرفين الى أن الزيادة هي مقابل التحسينات المستجدة ففي هذه الحالة يتعين على القاضي أن ينزل حكم العقد كما يذعن لحكم القانون ٠ وأن يعتبر العقد شريعة المتعاقدين فلا يملك أن يعدل مضمونه أو يعرض لتقويم هذه التحسينات ٠ متى استبان له أن الاتفاق له سمة الجدية وخلا من شبهة التحايل على احكام القانون ٠ لما كان ذلك وكان البين من عقد الايجار المبرم بين طرفي التداعي أنه جاء خلوا من أية اشارة الى أن هناك ثمة اتفاق على أن زيادة الاجرة المحددة فيه هي مقابل الاصلاحات والتحسينات المستحدثة ، وكان

ما أورده الحكم من خضوع تقدير مقابل هذه التحسينات لرقابة القاضى لا مخالفة فيه للقانون ، ذلك أنه عمد الى تفسير المستندات المقدمة له واستخلاص ما يمكن استخلاصه منها فيما يتعلق بموضوع الدعوى وهو فى مطلق حقه بلا رقابة عليه من محكمة النقض متى كان تفسيره لها تحتمله عباراتها ولا خروج فيها عن المعنى الظاهر لها ٠

(الطعن رقم ١٣٦ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٦/٢/١٩٧٧)

أستقلال محكمة الموضوع بتقدير الفترة اللازمة لأستهلاك التحسينات ٠

القاعدة (١٦٨)

المبدأ (٢٢٦) التحسينات التى يجريها المؤجر بالعين المؤجرة تستقل محكمة الموضوع بتقدير الفترة اللازمة لأستهلاكها ٠

الحكم

اذ كان تحديد الحكم المطعون فيه للفترة التى توزع فيها استهلاك التحسينات التى تقوم وتضاف الى الاجرة يدخل فى السلطة التقديرية لقاضى الموضوع ، متى أورد الاعتبارات المبررة لها وكان الحكم قد أفصح عن وجهة نظره باعتبارات سائغة ، فان النعى عليه مما تنحسر عنه رقابة محكمة النقض ٠

(الطعن رقم ١٣٦ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٦/٢/١٩٧٧)

لا يجوز للمؤجر أن يتقاضى أزيد من مقابل الاصلاحات والتحسينات

القاعدة (١٦٩)

المبدأ (٢٢٧) التحسينات والانشاءات بالعين المؤجرة وجوب تقويمها واضافة مقابل انتفاع المستأجر بها الى الأجرة القانونية . اقتضاء المؤجر زيادة فى الأجرة تجاوز هذا المقابل . غير جائز . سواء أنشأها المؤجر أو أنشأها المستأجر وتملكها المؤجر .

المستفاد من أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن التحسينات والانشاءات التى تضاف الى العين المؤجرة ويستحق عنها المؤجر زيادة فى الأجرة تقوم ويضاف مقابل انتفاع المستأجر بها الى الأجرة التى تحدد على الأسس التى قررها ذلك القانون . ولا يجوز للمؤجر اقتضاء زيادة فى الأجرة تجاوز ما يستحق مقابل الانتفاع بتلك التحسينات والانشاءات سواء فى ذلك أنشأها المؤجر أو أنشأها المستأجر وتملكها المؤجر .

المحكمة

ملاحظة : تذكر فى هذا الحكم وقائع الدعوى نظرا لأهميتها فى احاطة القارئ بفحوى الحكم .

أولا : وقائع الدعوى :

وحيث أن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل فى أن الطاعن أقام الدعوى رقم ٤٦١ سنة ١٩٦٧ مدنى كلى دمنهور بطلب الحكم بصحة العرض والايداع لمبلغ

الأجـرة المبينة بصحيفة الدعوى استنادا الى أنه يستأجر العقار المبـين بهما من وزارة الأوقاف ــ المطعون ضدها الأولى ــ بأجرة شهريـة مقدارها ٤ ج و ٥٥٥ م وقد استحقت عليه أجرة المدة من أول يونيـة سنة ١٩٥٩ حتى آخر أغسطس سنة ١٩٦٧ فعرضها على الوزارة على يد محضر ثم أودعت خزينة المحكمة لعدم استلامها فأقامت الوزارة المطعون ضدها الأولى دعوى فرعية ضد المدعى ــ الطاعن ــ بطلب الزامه بتسليم العين المؤجرة خالية مما يشغلها والزامه بأن يدفع لهـا مبلغ ١٣٦٠ جنيها قيمة مقابل الانتفاع بالعين محل النزاع عن المدة من أول يناير سنة ١٩٦١ حتى ١/٨/١٩٦٧ وفوائده القانونية من تاريخ المطالبة الرسمية حتى السداد مع رفض دعواه • وبتاريـخ ١٧/٤/١٩٦٨ قضت المحكمة أولا ــ وفى الدعوى الأصلية برفضها • ثانيا ــ وفى الدعوى الفرعية برفض الدفع بعدم اختصاص المحكمة النوعى وباختصاصها وفى الموضوع بالزام المدعى عليه فيها ــ الطاعن ــ بأن يدفع لوزارة الأوقاف المطعون ضدها الأولى ــ مبلغ ١٣٦٠ ج وفوائده بواقع ٤٪ سنويا من تاريخ المطالبة القضائيـة الحاصلة فى ١٠/١/١٩٦٨ •

استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم ٥٤٩ سنة ٢٤ ق الاسكندرية وبتاريخ ٢٩ يناير سنة ١٩٧٠ حكمت المحكمة أولا ــ برفض الدفع بعدم جواز الاستئناف وبقبول الاستئناف شكلا ثانيا ــ برفض الدفع بعدم اختصاص المحكمة ولائيا بنظر الدعوى واختصاصها • ثالثا ــ وفى موضوع الاستئناف برفضه وتأييد الحكم المستأنف •

طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة العامـة

مذكرة أبدت فيها الرأى بقبول الطعن شكلا وفى الموضوع برفضه • وعرض الطعن على المحكمة فى غرفة المشورة فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة العامة برأيها •

ثانيا : الحكم :

وحيث أن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه على أن الطاعن أحدث منشآت بالعين المؤجرة على نفقته لتحسين انتفاعه بها وارتضى زيادة الأجرة بما يقابل زيادة الانتفاع ومن ثم فلا تطبق قوانين الأماكن المؤجرة بالنسبة لتحديد الأجرة لأن مجال تطبيقها أن يكون المؤجر هو الذى أحدث المنشآت من ماله وهذا الذى قاله الحكم ينطوى على مخالفة القانون وتناقض وقصور لأن المؤجر تملك المنشآت بموجب عقد الايجار واستحق زيادة فى الأجرة مقابل الانتفاع بها والعبرة فى تطبيق قانون ايجار الأماكن هى بزيادة الأجرة مقابل زيادة الانتفاع بصرف النظر عما اذا كان المؤجر أو المستأجر هو الذى أحدث التحسينات التى زادت الانتفاع بالعين المؤجرة •

وحيث أن هذا النعى سديد ذلك أن المستفاد من أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن التحسينات والانشاءات التى تضاف الى العين المؤجرة ويستحق عنها المؤجر زيادة فى الأجرة تقوم ويضاف مقابل انتفاع المستأجر بها الى الأجرة التى تحدد على الأسس التى قررها ذلك القانون ولا يجوز للمؤجر اقتضاء زيادة فى الأجرة تجاوز ما يستحق مقابل الانتفاع بتلك التحسينات والانشاءات سواء فى ذلك أنشأها المؤجر أو أنشأها المستأجر وتملكها المؤجر •

واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه يكون مخطئا فى تطبيق القانون ويتعين نقضه دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن .

(الطعن رقم ٢٤٨ لسنة ٤٠ ق جلسة ١٢/٥/١٩٧٥)

رفض دفاع المؤجر بأن زيادة الأجرة كان مردها الاصلاحات بالعين المؤجرة لا تجوز المجادلة فيه أمام محكمة النقض

القاعدة (١٧٠)

المبدأ (٢٢٨) رفض دفاع المؤجر بأن زيادة الاجرة كان مردها اصلاحات بالعين المؤجرة وان الاجرة السابقة لها كانت على سبيل المجاملة — استناد الحكم فى ذلك الى أسباب سائغة — عدم جواز المجادلة فى ذلك أمام محكمة النقض .

الحكم

اذا كان الحكم المطعون فيه قد أثبت فى مدوناته أن المحكمة لا تعول على ما دفع به الطاعنان من أن زيادة الاجرة فى عقد الايجار المطعون عليه مردها الى اصلاحات أو تحسينات أجريت فى الشقة لعدم قيام الدليل على حصولها ، ولانها لو كانت روعيت عند تحديد الاجرة لما فات المؤجر — الطاعن الاول — النص عليها عند تحرير العقد كمبرر للزيادة . واستدل أيضا على عدم جدية هذا الادعاء بعدم التناسب بين الزيادة وبين نوع الاصلاحات المدعى باجرائها خاصة وأنها من أعمال الصيانة المقصود بها المحافظة على سلامة العين ويلزم بها المؤجر قانونا ،

وكان الحكم قد أبرز أنه لم يقم فى الاوراق دليل تطمئن اليه المحكمة على أن الطاعنين — المؤجرين — كانا يتقاضيان من المستأجر السابق أجرة تقل عن الاجرة القانونية على سبيل المجاملة ، وكان ما أورده الحكم على النحو السابق يتضمن الرد الكافى على كل ما أثاره الطاعنان — المؤجران — من أوجه دفاع وما ساقاه من حجج وما استدلا به من قرائن الاحوال ، فان ما جاء بسبب النعى لا يعدو أن يكون جدلا موضوعيا مما تستقل به محكمة الموضوع ولا يقبل التحدى به أمام محكمة النقض .

(طعن رقم ٥٧٣ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩/١/١٩٧٧)

لا يجوز الزام المؤجر باستيفاء ما أنفقه فى سبيل الاصلاحات والتحسينات من المستأجر دفعة واحدة بدلا من اضافة ما يقابلها الى الأجرة

القاعدة (١٧١)

المبدأ (٢٢٩) يجب اضافة مقابل الاصلاحات والتحسينات التى يجريها المؤجر قبل التأجير الى الاجرة القانونية ، ولا يجوز الزام المؤجر باستيفاء ما أنفقه فى هذا السبيل من المستأجر بدلا من اضافة ما يقابلها الى الاجرة الا اذا قبل المؤجر ذلك صراحة .

يشترط فى التحسينات والاصلاحات التى يستحق المؤجر فى مقابلها زيادة فى الاجرة أن يكون قد استحدثها هو أو سلفه من ماله الخاص دون أن يكون المستأجر هو الذى قام بها ، واذ كان المالك يستهدف باجراء التحسينات فى ملكه العمل على زيادة دخله وتحسين استثماره

للعين وليس مجرد أداء خدمة للمستأجر وكان ما عرضه الطاعن بهذه المثابة على محكمة الموضوع من ايفاء المطعون عليها — المؤجرة ما أنفقته فى أداء التحسينات دون اضافة ما يقابلها الى الأجرة الأصلية بعيدا عن قصد المؤجر وكان الاصل أنه يتعين تقويم هذه التحسينات واضافة مقابل الانتفاع بها الى الاجرة القانونية فانه لا يجوز العدول عن هذا الاصل دون قبول صريح من المؤجر ، ويكون لا على الحكم قصور أن هو أغفل الرد على هذا الطلب الذى خلت الاوراق من دليل على قبوله .

المحكمة

ملاحظة : تذكر فى هذا الحكم وقائع الدعوى نظرا لأهميتها فى احاطة القارئ بفحوى الحكم .

أولا : وقائع الدعوى :

وحيث أن الوقائع — على مايبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن — تتحصل فى أن الطاعن أقام الدعوى رقم ١٠٢١٨ سنة ١٩٧١ مدنى أمام محكمة شمال القاهرة الابتدائية ضد المطعون عليها طالبا الحكم بتخفيض أجرة العين المؤجرة له الى مبلغ ٢٥ جنيه وقال بيانا لدعواه أنه بموجب عقد مؤرخ ١٩٦٦/١/١ استأجر من المطعون عليها شقة بالعقار رقم ••• ••• ••• لقاء أجرة شهرية قدرها ٤٠ جنيه منها مبلغ ٢٥ جنيه يمثل الأجرة الاصلية والباقى كمقابل لتحسينات بالعين المؤجرة واذ لا تختلف باقى شقق العقار عن العين المؤجرة له ، رغم أنه لم يضف الى أجرتها الاصلية مقابلا لأية

تحسينات ، فقد أقام دعواه ، وبتاريخ ٢٨/٥/١٩٧٠ حكمت المحكمة بندب مكتب الخبراء لبيان تاريخ انشاء عين النزاع وتحديد أجرتهـــا القانونية مع مراعاة ما أدخل عليها من اصلاحات وتحسينات واضافـــات وتقويمها واضافة مقابل انتفاع المستأجر بها وبعد أن قدم الخبير تقريـره عادت فحكمت فى ٦/٤/١٩٧٢ بتخفيض أجرة شقة النزاع الى مبلـغ ٣٤ جنيه و ٥٠٠ مليم . استأنفت المطعون عليها هذا الحكم بالاستئناف رقم ••• ••• ••• القاهرة طالبة رفض الدعوى كما استأنفـــه الطاعن بالاستئناف رقم ••• ••• ••• القاهرة طالبا القضاء لـه بطلباته ، وبتاريخ ٣١/١/١٩٧٤ — قضت بعد ضم الاستئنافين برفض استئناف الطاعن ، وفى استئناف المطعون عليها بالغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى . طعن الطاعن على هذا الحكم بطريق النقض ، وقدمت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الرأى برفض الطعن ، عرض الطعن علـى هذه المحكمة فى غرفة مشورة فرأته جديرا بالنظر ، وبالجلسة المحـــددة التزمت النيابة رأيهـــا .

ثانيـــا : الحكـــم :

وحيث أن الطعن أقيم على خمسة أسباب ينعى بها الطاعن علـــى الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون والفساد فى الاستـــدلال والقصور فى التسبيب ، وفى بيان ذلك يقول أن الحكم استدل من ابـرام عقد الايجار فى غضون سنة ١٩٦٦ أن تقدير قيمة التحسينات كان ملحوظا فيها أحكام التشريعات الاستثنائية بما تمتنع معه المناقشة فى قيمتهـــا الا اذا ظهرت مفارقة كبيرة فى حقيقة قدرها ، وأن مفاد تقرير الخبـــير

ان المقابل الذى ارتضاه المستأجر لهذه التحسينات لامغالاة فيه واذ انعدمت الموازنة بين عين النزاع وبين شقة المثل فان الطاعن يكون قد عجز عن اثبات مدعاة فى حين أن عقد الايجار جاء خلوا مما يشير الى أنه رؤى فى تحديد الاجرة الاصلية ما تقضى به التشريعات الاستثنائية المتعاقبة ، وقد تمسك الطاعن بأن التحسينات المقدر لها مقابل انتفاع بالعقد توجد فى باقى وحدات العقار المتماثلة مما مؤداه التمسك بالتحايل على القانون لزيادة الاجرة وانتفاء ارتضائه لها ، وهو موجب لتدخل القضاء لتقدير قيمتها ، ولما كانت هذه التحسينات من قبيل المزايا اللصيقة بالعين المؤجرة والتى لايمكن الانتفاع بدونها مما يلتزم معه تقويمها واضافتها الى الأجرة القانونية ، فانه لايسوغ مذهب الحكم فى تقريره امتناع المناقشة حولها . هذا الى أن الحكم استخلص عجز الطاعن عن اثبات دعواه من انعدام عنصر الموازنة بين عين النزاع وشقة المثل ، مع أن شقة القياس كائنة بذات العقار والتماثل قائم بينهما فيما عدا الاختلاف فى بعض التحسينات اللصيقة التى لا تمس جوهر المقارنة بالاضافة الى أن الحكم التفت عن طلب الطاعن دفع مقابل التحسينات نقدا للمطعون عليها نظير الاقتصار على الاجرة الاصلية ، وهو ما يعيبه بالخطأ فى تطبيق القانون والفساد فى الاستدلال والقصور فى التسبيب .

وحيث أن النعى مردود ، ذلك أنه لما كان المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الاصلاحات والتحسينات الجديدة التى يكون المؤجر قد أدخلها فى العين المؤجرة قبل التأجير تقوم ويضاف ما يقابل انتفاع المستأجر بها الى الاجرة التى تحدد على الاسس التى قررتها تشريعات ايجار الاماكن المتعاقبة واذا اتفق الطرفان على ذلك وجب اعمال

اتفاقهما ما لم يثبت أن القصد منه هو التحايل على أحكام القانون فيكون للقاضي عندئذ سلطة التقدير ، وكان الواقع فى الدعوى أن الطاعن أقامها على سند من القول بأن الثابت في عقد الايجار المبرم بينه وبين المطعون عليها أن الاجرة الاصلية للعين المؤجرة هى ٢٥ ج يضاف اليها مبلغ ١٥ ج مقابل التحسينات الجديدة ، وأن هذا المقابل لا محل له لما استبان من أن جميع الشقق الاخرى بذات العقار تحوى نفس التحسينات دون أن تضاف الى أجرتها الاصلية أيه زيادة تقابلها ، لما كان ذلك وكانت التحسينات التى أثبت الخبير المنتدب وجودها تعد من قبيل المزايا اللصيقة بالعين وليس لها كيان مستقل بحيث لا يمكن القول بأن مقابلها لا يخضع فى تقدير الطرفين له لأية رقابة قضائية ، بما ينبغى معه أن يضاف ما يقابل الانتفاع بالاصلاحات والتحسينات المستحدثة الى الاجرة القانونية طالما لم تكن مبالغا فيها وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على أن تقدير الخبير لمقابل التحسينات الموجودة بالعين المؤجرة يفوق كثيرا المقابل المتفق عليه بين الطرفين وأن المؤجرة المطعون عليها لم تكن مبالغة فى تقديرها لمقابل هذه التحسينات التى ارتضاها المستأجر ، وكان لهذا الذى قرره الحكم مأخذه من تقرير الخبير اذا قدر التحسينات بما يوازى مبلغ ٩٤٠ ج مما يسوغ أن قدر مقابل الانتفاع المتفق عليه بالعقد بما يتفق مع تكلفتها وقت احداثها مما ينتفى معه أى غش ، وكان لقاضى الموضوع السلطة التامة فى استخلاص توافر عناصر الغش من وقائع الدعوى ويقدر ما يثبت به هذا الغش وما لا يثبت متى كانت الوقائع تسمح له ، فان مفاد ما تقدم أن الحكم أعمل اتفاق المتعاقدين بشأن تقدير مقابل الانتفاع بالتحسينات التى أدخلت على

عين النزاع منتهيا الى أنه لا يتضمن تحايلا على القانون . لما كان ذلك وكانت الدعامة السابقة كافية لحمل قضاء الحكم ، فانه لا يعيبه استطراده تزيدا الى تقريرات متعلقة بمدى الجدل حول قيمة التحسينات اذا لم تكن هناك مفارقة كبيرة فى تقديرها أو المنازعة حول انعدام مجال المقارنة بين شقة النزاع وشقة المثل أيا كان وجه الرأى فيها طالما أن المنازعة الماثلة لا تستطيل الى تحديد الاجرة الاصلية للعين وطالما أن هذه التقريرات غير مؤثرة فى جوهر قضائه — لما كان ما سلف وكان يشترط فى التحسينات والاصلاحات التى يستحق المؤجر فى مقابلها زيادة فى الاجرة أن يكون قد استحدثها هو أو سلفه من ماله الخاص ، ودون أن يكون المستأجر هو الذى قام بها ، وكان الطالك يستهدف باجراء التحسينات فى ملكة العمل على زيادة دخله وتحسين استثماره للعين وليس مجرد أداء خدمة للمستأجر وكان ما عرضه الطاعن بهذه المثابة على محكمة الموضوع من ايفاء المطعون عليها ما أنفقته فى أداء التحسينات دون اضافة ما يقابلها الى الاجرة الاصلية بعيدا عن قصد المؤجر ، وكان الاصل أنه يتعين تقويم هذه التحسينات واضافة مقابل الانتفاع بها الى الاجرة القانونية فانه لا يجوز العدول عن هذا الاصل دون قبول صريح من المؤجر ويكون لا على الحكم أن هو أغفل الرد على هذا الطلب الذى خلت الاوراق من دليل على قبوله ويكون النعى عليه بالخطأ فى تطبيق القانون والفساد فى الاستدلال والقصور فى التسبيب على غير أساس .

ولما تقدم يتعين رفض الطعن .

(الطعن رقم ٣٥٣ لسنة ٤٤ ق جلسة ١/ ٢/ ١٩٧٨)

اتفاق المؤجر والمستأجر على مقابل المزايا المستقلة عن العين المؤجـــــرة .

القاعـــدة (١٧٢)

المبدأ (٢٣٠) اتفاق المؤجر والمستأجر على مقابل المزايـــا المستقلة عن العين المؤجرة يجب اعماله ما لم يقصد منه التحايـــل على القانون مثال بشأن جراج سيارة .

الحكـــــم

وحيث أن الطعن أقيم على ســـبب واحد تنعى به الطاعنـــة على الحكم المطعون فيـــه الخطأ فى تطبيـــق القانون لانـــه قضى باخضـــاع أجرة الجـــراج المتفق عليها فى البند الثالـــث من ملحـــق عقـد الايجـــار لأحكـــام القانون ١٢١ لســـنة ١٩٤٧ ، فـــى حين أن الوقائـــع الثابتة فى الدعوى تفيـــــد أن الشـــركة الطاعنة لم تكن تقـــدم الى المطعون عليـــه مجـــرد مكان لايواء ســـيارته وانما كانت تخولـــه أيضا خدمات أخـــرى مستقلة عن المكان المؤجـــر . ومقابل هذه الخدمات لا يخضـــع لتحديـــد قانون ايجار الاماكن وانمـــا للطرفين المتعاقدين كامل الحرية فى تقديره دون أى رقابـــة .

وحيث أن هذا النعى صحيح ، ذلك أن الثابت بمدونات الحكم الابتدائى الذى أيده الحكم المطعون فيه وأحال الى أسبابه أن الخبير قرر أن أجرة ايواء السيارة الواحدة طبقا للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ مقدارها ١ جنيه و ٦٥٠ مليما الا أن مهمة الطاعنة لم تقتصر على مجرد تأجير الحيز المكانى لايواء السيارة وانما بجانب ذلك تؤدى خدمات أخرى للمطعون عليه هى دفع قيمة المياه المستهلكة وأجرة الكهرباء وأجور العمال القائمين بحراسة العربات والمتولين تنظيفها كما تتحمل ثمن كافة الادوات ، وأن مقابل هذه الخدمات فى ارتفاع مستمر ورتب الحكم على ما تقدم تقدير أجرة ايواء السيارة الواحدة شاملة هذه الخدمات بمبلغ ثلاثة جنيهات شهريا ، وكانت الاجرة المتفق عليها فى البند الثالث من ملحق عقد الايجار تشمل أجرة المثل للمكان المؤجر كما تشمل مقابل مزايا أخرى خولها المؤجر للمستأجر ولها كيانها المنفصل عن الانتفاع العادى بالمكان المؤجرة وأن أجرة المثل قد اختلطت بالمقابل المالى للمزايا آنفة الذكر اختلاطا يتعذر معه الفصل بينهما طالما أن المطعون عليه لم يذهب الى أن تقويم هذه المزايا قد اتخذ ذريعة للتحايل على أحكام القانون ، ولما كان من المقرر — وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة — أن المؤجر اذ أعطى المستأجر مزايا ... جدة عن العين المؤجرة فان مقابل هذه المزايا يبقى حرا غير خاضع لقوانين تحديد الاجرة ، فاذا اتفق الطرفان على مقابل لهذه الخدمات وجب اعمال اتفاقهما ما لم يثبت أن القصد منه هو التحايل على أحكام القانون فيكون للقاضى عندئذ سلطة التقدير لما كان ذلك وكان البين من الاوراق أن الخبير قد حدد أجرة الجراج وفق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بمبلغ ١ جنيه ، ٦٥٠ مليما ،

وأطرح الحكم هذا التقدير لما تبينه من وجود خدمات ومزايا تقتضى تحديد الاجرة بمبلغ ثلاثة جنيهات على سند من أن أسعار هذه الخدمات فى ارتفاع مستمر ، متجافيا عن أن الاتفاق فى هذا الخصوص هو شريعة المتعاقدين • ودون أن يدلل على أن هناك تحايلا على أحكام القانون يسوغ له سلطة التقدير ، فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه •

وحيث أن الموضوع صالح للفصل فيه ، ولما تقدم وإذ لم يدع المطعون عليه وجود تحايل على أحكام القانون فانه يتعين الغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى •

(الطعن رقم ٦٢٤ لسنة ٤٠ ق جلسة ٧/١/١٩٧٦)

القاعدة (١٧٣)

المبدأ (٢٣١) الاصلاحات والتحسينات التى يدخلها المؤجر قبل التأجير وكل ميزة يوليها المؤجر للمستأجر يجب تقويمها واضافتها الى الاجرة القانونية ويخضع هذا التقويم لرقابة القضاء •

المبدأ (٢٣٢) الترخيص بالتأجير من الباطن يعد ميزة جديدة يجب تقويمها واضافة مقابلها الى الاجرة •

الحكم

مؤدى نص المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن الاصلاحات والتحسينات التى يدخلها

المؤجر فى العين المؤجرة قبل التأجير تقوم ويضاف ما يقابل انتفاع المستأجر بها الى الاجرة التى تحدد على الاسس التى قررها القانون ، وقد يتفق على ذلك بين المؤجر والمستأجر فى عقد الايجار ذاته أو فى اتفاق لاحق ، ويعتبر فى حكم التحسينات كل ميزة يوليها المؤجر للمستأجر كما لو كان محروما من حق التأجير من الباطن ثم رخص له المؤجر بذلك ، فان هذه الميزة تقوم وتضاف قيمتها الى الاجرة المحددة فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ ويتكون من مجموعهما أجرة أساس ، على أن يخضع هذا التقويم لرقابة المحكمة .

(الطعن رقم ١٦٨ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٨/٢/١٩٧٦)

النص فى عقد الايجار على ان الغرض هو استعمال العين المؤجرة فندقا لا يعد ميزة جديدة

القاعدة (١٧٤)

المبدأ (٢٣٣) الاصلاحات والتحسينات الجديدة بالعين المؤجرة تعد مزية جديدة يجب تقويمها واضافة الانتفاع بها الى الاجرة .

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الاصلاحات والتحسينات الجديدة التى يكون المؤجر قد أدخلها فى العين المؤجرة تقوم ويضاف ما يقابل الانتفاع بها الى الاجرة التى تحدد وفقا للاسس التى قررها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقوانين المدمجة فيه والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢

باعتبار أن هذه الاصلاحات والتحسينات تعتبر مزية جديدة اضافية يجوز للمؤجر أن يتقاضى مقابلا عنها •

المبدأ (٢٣٤) النص فى عقد الايجار على أن الغرض هو استعمال العين المؤجرة فندقا وان القيمة الايجارية لها تحدد طبقا لتقدير اللجنة فانه لا محل لاعتبار هذا الاستعمال مزية جديدة تقوم ويضاف مقابل الانتفاع بها الى الاجرة•

اذ كان الواقع فى الدعوى أنه نص فى عقد الايجار المبرم بين الطرفين أن الغرض من التأجير هو استعمال العين المؤجرة فندقا وأن القيمة الايجارية لها تتحدد طبقا لتقدير لجنة تقدير الايجارات ، فانه لا مجال لاعتبار هذا الاستعمال المتفق عليه فى العقد مزية جديدة اضافية تقوم ويضاف ما يقابل الانتفاع بها الى الاجرة التى حددتها لجنة تقدير الايجارات ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتبر الانتفاع المقصود من الايجار وهو استغلال العين فندقا مزية يستحق المؤجر مقابلا لها وفق المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والمادة ٢٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ اللذين لا تخضع العين المؤجرة لاحكام أى منهما فانه يكون قد خالف القانون •

المحكمة

ملاحظة : تذكر فى هذا الحكم وقائع الدعوى نظرا لاهميتها فى احاطة القارئ بفحوى الحكم •

أولا : وقائع الدعوى : .

وحيث ان الوقائع — على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن — تتحصل فى أن مورث الطاعنين فى الطعن رقم ٢٩٥ سنة ٤١ ق — المؤجرة — أقام ضد المطعون عليهما فيه — المستأجرين — الدعوى رقم ٣٧ لسنة ١٩٧٠ مدنى أمام محكمة الاسكندرية الابتدائية — طالبا الحكم بتحديد أجرة الادوار الثلاثة المؤجرة اليهما بمبلغ ٩٧ جنيه و ٩٢٠ مليم شهريا شاملة الزيادة القانونية بواقع ٧٠٪ وذلك اعتبارا من ١/٢/١٩٦٧ والزامهما بأن يدفعا له مبلغ ١٥٤١ جنيها و ٥٢٠ مليما عن المدة من ١/٢/١٩٦٧ حتى ٣١/١٢/١٩٦٩ ، وقال شرحا لها أن المطعون عليهما استأجرا العقار المملوك له والكائن بطريق الجيش رقم ٩٠ بمدينة الاسكندرية بموجب عقد مؤرخ ٧/١/١٩٦٧ بقصد استغلاله فندقا ، ونص فى العقد على تحديد الاجر طبقا لقرار لجنة تقدير الايجارات ، ودفعا له مقدما مبلغ ١٧٠٠ جنيه ، واذ تم استلام العين فى ١/٢/١٩٦٧ ثم أصدرت اللجنة المختصة قرارها بتحديد أجرتها بمبلغ ٥٧ جنيها و ٦٠٠ مليم شهريا ، وكان استغلال العين مفروشة يعتبر ميزة تقوم وتجيز زيادة الاجرة بحد أقصى ٧٠٪ ، ورفض المطعون عليهما احتسابها فقد أقام الدعوى . وبتاريخ ٢٢/٤/١٩٧٠ حكمت المحكمة بتحديد الاجرة بواقع ٩٧ جنيه و ٩٢٠ مليم شهريا شاملة الاجرة الاضافية بواقع ٧٠٪ اعتبارا من ١/٢/١٩٦٧ وبالزام المطعون عليهما بأن يدفعا لمورث الطاعنين مبلغ ١٤٥١ جنيه و ٥٢٠ مليم استأنف المطعون عليهما — المستأجران — هذا الحكم بالاستئناف رقم ٧٧٥ لسنة ٢٦ ق الاسكندرية طالبين الغاءه والحكم أصليا بعدم اختصاص

المحكمة ولائيا بنظر الدعوى وبعدم جواز نظرها لسبق الفصل فيها واحتياطيا رفض الدعوى . توفى المالك المستأنف عليه وحل محله الطاعنون . وبتاريخ ١٩٧١/١/٢٠ حكمت محكمة الاستئناف برفض الدفعين وبتعديل الحكم المستأنف بجعل بدء سريان الاجرة المقضى بها من ١٩٦٩/٨/١٨ بدلا من ١٩٦٧/٢/١ وبتخفيض المبلغ المحكوم به الى ١٧٧ جنيه و ٧٥٢ مليم . طعن المستأجران فى هذا الحكم بطريق النقض وقيد طعنهما برقم ٢٩٤ لسنة ٤١ ق ، كما طعن فيه ورثة المؤجر وقيد طعنهم برقم ٢٩٥ لسنة ٤١ ق ، وقدمت النيابة العامة مذكرة فى كل من الطعنين أبدت فيهما الرأى بالرفض وبعرض الطعنين على هذه المحكمة فى غرفة مشورة رأت أنهما جديران بالنظر ، وبالجلسة المحددة أمرت المحكمة بضم ثانيهما الى الاول ليصدر فيهما حكم واحد ، والتزمت النيابة رأيها فيهما .

ثانيا : الحكم :

حيث أن مما ينعاه الطاعنان على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون ، وفى بيان ذلك يقولان أن الحكم قضى برفض الدفع بعدم جواز نظر الدعوى وباضافة علاوة قدرها ٧٠٪ الى الاجرة المحددة بمعرفة لجان تقدير الإيجارات طبقا للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ على سند من أن المنازعة لا تنصب على تقدير اللجان للاجرة وانما تنحصر فى تقدير العلاوة القانونية التى فرضتها القوانين المتعاقبة لايجار الاماكن ثم القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن التأجير مفروشا ، وأنه يتعين تطبيق هذه القوانين على المبانى الخاضعة لاحكام القانون رقم ٤٦

لسنة ١٩٦٢ ، فى حين أن هذا القانون أتى بمعايير مادية بحتــــة لتحديد الاجرة تقوم على احتساب نسب معينة من قيمة الارض والمبـــانى توزع على وحدات المبنى ، وهو تحديد لا يقتصر على الاماكن المعــــدة للسكنى وانما يمتد الى الاماكن التى تؤجــر لغير ذلك من الاغـــراض بما لا مجال معه لتقدير زيادة لاى سبب من الاسبــاب .

وحيث أن النعى فى محله ، ذلك أنه ولئن كان المقرر فى قضــاء هذه المحكمة أن الاصلاحات والتحسينات الجديدة التى يكون المؤجــر قد أدخلها فى العين المؤجرة تقوم ويضاف ما يقابل الانتفاع بها الـــى الاجرة التى تحدد وفقا للاسس التى قررها القانون رقم ١٢١ لسنـــة ١٩٤٧ والقوانين المدمجة فيه ، والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ باعتبار أن هذه الاصلاحات والتحسينات تعتبر مزية جديدة اضافية يجـــوز للمؤجـر أن يتقاضى مقابلا عنها ، الا أنه لما كان الواقع فى الدعوى أنه نص فى عقد الايجار المؤرخ ٧/١/١٩٦٧ المبرم بين الطرفين أن الغرض من التأجير هو استعمال العين المؤجرة فندقا ، وأن القيمة الايجاريـــة لها تتحدد وطبقا لتقدير لجنة تقدير الايجارات ، فانه لا مجال لاعتبــار هذا الاستعمال المتفق عليه فى العقد مزية جديدة اضافية تقوم ويضــاف ما يقابل الانتفاع بها الى الاجرة التى حددتها لجنة التقديـــر واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتبر الانتفاع المقصود من الايجــار وهو استغلال العين فندقا مزية يستحق المؤجر مقابلا لها وفقا للمـــادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، والمادة ٢٨ من القانـــون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ اللذين لا تخضع العين المؤجرة لاحكام أى منهما ، فانه يكون قد خالف القانون بما يستوجب نقضــــه .

(الطعن رقم ٢١٦ لسنة ٤٢ ق ـــ جلسة ٢٦/٥/١٩٧٧)

الباب السابع
قيمة إستهلاك المياه والإلتزام بها

- التحمل بقيمة أستهلاك المياه طبقا لقواعد الايجار فى القانون المدنى

القاعدة (١٧٥)

المبدأ (٢٣٥) تقضى قواعد الايجار الواردة فى القانون المدنى بأنه اذا كان تقدير قيمة استهلاك المياه بالعداد التزم المستأجر بهذه القيمة ، اما اذا كان التقدير جزافا التزم بها المؤجر • الا أنه يجوز اتفاق الطرفين على خلاف ذلك •.

الحكم

" النص فى الفقرتين الثالثة والرابعة من المادة ٥٦٧ من القانون المدنى على انه " ويتحمل المؤجر التكاليف و ••• ويلتزم بثمن المياه اذا قدر جزافا فاذا كان تقديره " بالعداد " كان على المستأجر اما ثمن الكهرباء و ••• كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره " يدل على ان الاصل فى تحديد من يقع عليه عبء الالتزام بثمن المياه هو بما يتفق عليه المتعاقدان فاذا خلا العقد منه فان المؤجر يلتزم بهذا الثمن متى كان مقدرا جزافا ويلتزم به المستأجر متى كان مقدرا بالعداد ، ولما كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه انه اعتمد فى قضائه بالزام الطاعنين - المستأجرين - بثمن المياه على ما نص عليه صراحة فى البند السابع عشر من عقود

الايجار المبرمة معهم من التزامهم به وهو ما يتفق مع التطبيق الصحيح للقواعد المشار اليها " .

(الطعن رقم ٦٤٢ لسنة ٤٦ ق — جلسة ٢٠/٢/١٩٨٠)

— الألتزام بقيمة أستهلاك المياه بالنسبة للأماكن المنشأة قبل العمل بالقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ .

القاعدة (١٧٦)

المبدأ (٢٣٦) الأماكن المنشأة قبل العمل بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ يجب أعمال القواعد العامة فى القانون المدنى فى شأن الالتزام باستهلاك المياه بالنسبة لها .

الحكم

لم تورد قوانين الايجار السابقة على العمل بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد ايجار الأماكن ، قواعد خاصة بالالتزام بثمن المياه ، ومن المقرر فى قضاء محكمة النقض أنه متى خلت التشريعات الاستثنائية من قواعد تنظيم بعض آثار عقد ايجار فانه يتعين الرجوع بصددها الى القواعد العامة فى القانون المدنى ...

(الطعن رقم ٦٤٢ لسنة ٤٦ ق — جلسة ٢٠/٢/١٩٨٠)

القاعدة (١٧٧)

المبدأ (٢٣٧) عدم سريان أحكام القرار التفسيرى رقم ١ لسنة ١٩٦٤ بشأن تنظيم الالتزام بقيمة استهلاك المياه وكذا ما ورد

بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى هذا الشأن على الأماكن المنشأة قبل العمل بالقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ .

الحكـــم

القواعد الواردة بالقرار التفسيرى رقم ١ لسنة ١٩٦٤ للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بالنسبة للأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين وأن أورد فى المادة ٢٥ منه نظاما أجاز به لاى من المتعاقدين تركيب عداد لحساب استهلاك المياه داخل الاماكن المؤجرة فى تاريخ العمل به الا أنه لم يغير من الوضع القانونى القائم وقت صدوره بالنسبة للالتزام بثمن المياه ، ومن ثم فان القواعد المقررة بالمادة ٥٦٧ من القانون المدنى تكون هى الواجبة الاعمال على الاماكن المنشأة قبل العمل بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ...

(الطعن رقم ٦٤٢ لسنة ٤٦ ق — جلسة ١٩٨٠/٢/٢٠)

— التحمل بقيمة أستهلاك المياه فى ظل القرار بقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ .

القاعـــدة (١٧٨)

المبدأ (٢٣٨) شرط التزام المستأجر بقيمة استهلاك المياه طبقا لقرار اللجنة العليا لتفسير القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ أن يكون ذلك منصوصا عليه فى العقد ولا يجوز الانحراف عن معنى العبارة الواردة فى العقد عن طريق تفسيرها للتعرف على ارادة المتعاقدين .

— يقضى القرار رقم ١ لسنة ١٩٦٤ الصادر من اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بأن يلتزم المستأجر بقيمة استهلاك المياه اذا نص على ذلك فى عقد الايجار واذ كانت الفقرة الاولى من المادة ١٥٠ من القانون المدنى تنص على أنه اذا كانت عبارة العقد واضحة فلا يجوز الانحراف عنها من طريق تفسيرها للتعرف على ارادة المتعاقدين ، وكان يبين من الحكم المطعون فيه أنه اعتمد فى قضائه بالزام الطاعن — المستأجر — بثمن المياه على الشرط الوارد بعقد الايجار المبرم بينه وبين المطعون عليه ، والذى بموجبه التزم الطاعن بدفع هذا الثمن فان النعى عليه بالخطأ فى تطبيق القانون يكون على غير أساس .

الحكم

وحيث ان حاصل السبب الثانى الخطأ فى تطبيق القانون ذلك أن الحكم المطعون فيه قضى بالزام الطاعن بقيمة استهلاك المياه استنادا الى ما ورد بعقد الايجار من التزام المستأجر بها ، فى حين أن ارادة المتعاقدين قد انصرفت وقت التعاقد الى أن يتحمل المطعون عليه هذا الالتزام ، اذ لم يحدد بالعقد المبلغ الذى يقوم الطاعن بدفعه مقابل استهلاك المياه ، ولم يضع المطعون عليه عدادا بشقة الطاعن لاحتساب هذا المقابل ، وجرى المطعون عليه منذ ابرام العقد على سداد ثمن المياه عن العمارة كلها ، ولم يطالب الطاعن بأداء ثمن المياه الا بعد صدور القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ بقصد الوصول الى زيادة الاجرة .

وحيث ان هذا النعى مردود ذلك أنه لما كان القرار رقم ١

لسنة ١٩٦٤ الصادر من اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ يقضى بأن يلتزم المستأجر بقيمة استهلاك المياه اذا نص على ذلك فى عقد الايجار ، وكانت الفقرة الاولى من المادة ١٥٠ من القانون المدنى تنص على أنه اذا كانت عبارة العقد واضحة فلا يجوز الانحراف عنها من طريق تفسيرها للتعرف على ارادة المتعاقدين ، وكان يبين من الحكم المطعون فيه أنه اعتمد فى قضائه بالزام الطاعن بثمن المياه على الشرط الوارد بعقد الايجار المبرم بينه وبين المطعون عليه والذى بموجبه التزم الطاعن بدفع هذا الثمن ، فان النعى على الحكم بالخطأ فى تطبيق القانون يكون على غير أساس .

ولما تقدم يتعين رفض الطعن .

(الطعن رقم ٤٩٢ لسنة ٣٩ق جلسة ٣٠/١/١٩٧٥)

مدى التزام المستأجر بقيمة استهلاك المياه فى ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩

القاعدة (١٧٩)

المبدأ (٢٣٩) عدم التزام المستأجر بقيمة استهلاك المياه فى العقد لا يمنع من التزامه به طبقا للقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .

المبدأ (٢٤٠) الزام المستأجر بقيمة استهلاك المياه شرطه قيام المؤجر بتركيب عداد خاص لكل وحدة سكنية .

الحكـــــم

اذا كان البين من تقريرات الحكم المطعون فيه أن عقد الايجار المبرم بين الطرفين خلو من الزام المستأجر بمقابل استهلاك المياه وكان الطاعن قد تمسك فى صحيفة الاستئناف بأنه لا يحق مطالبته بمقابل هذا الاستهلاك استنادا الى أن المياه يقدمها عداد عام واحد للعقار كله ، وكان مفاد القرار رقم ١ لسنة ١٩٦٤ الصادر من اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٤ يقضى بألا يلتزم المستأجر بقيمة استهلاك المياه الا اذا نص على ذلك فى عقد الايجار ، وكان مفاد الفقرة الثالثة من المادة (٢٥) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أنه بالنسبة للعقارات التى لا يلتزم فيها الشاغلون بقيمة استهلاك المياه فلا تقع على عاتقهم الا اذا قام المؤجر بتركيب عداد خاص على نفقته لحساب استهلاك المياه بكل وحدة سكنية وفى هذه الحالة يخفض الايجار الشهرى بمعدل معين ، فاذا احتسب الحكم المطعون فيه ضمن المبالغ المستحقة على الطاعن — المستأجر — والمتأخر فى سدادها قيمة استهلاك المياه دون أن يمحص الدفاع الذى ساقه فى هذا الشأن أو يرد عليه فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(طعن رقم ٩٩١ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٧٩/٢/١٤)

القاعدة (١٨٠)

المبدأ (٢٤١) منازعة المستأجر فى ورود التزامه باستهلاك المياه ضمن البنود المطبوعة بالعقد مما يفيد عدم قبوله الالتزام بقيمة استهلاك المياه ، لا يجوز اثارته لاول مرة أمام محكمة النقض .

- اذ كان ما ينعاه الطاعنون - المستأجرون - على الحكم المطعون فيه من اعتداده بهذا الاتفاق رغم وروده ضمن الشروط المطبوعة بما لا يفيد قبولهم به ينطوى على دفاع خلت أوراق الدعوى مما يدل على سبق تمسكهم به أمام محكمة الموضوع فلا يقبل منهم اثارته لاول مرة أمام محكمة النقض .

المبدأ (٢٤٢) اذا كان المستأجر قد التزم بقيمة استهلاك المياه فان سكوت المالك السابق مدة طويلة عن مطالبته بقيمة الاستهلاك لا يصلح دليلا كافيا يفيد تنازل المالك عن حقه .

- اذ كان الطاعنون - المستأجرون - قد استدلوا على ما دفعوا به من تنازل الملاك السابقين عن حقهم فى اقتضاء ثمن المياه بسكوتهم عن ذلك مدة طويلة ، وكان مجرد السكوت عن المطالبة بالحقوق الدورية والمتجددة لا يستقيم دليلا كافيا على التنازل عن الاتفاق المنشئ

لها غانــة لا على الحكم المطعون فيه اذا لم يعتد بهذه القرينة وحدها لمجاراة الطاعنين فى دفاعهـم ...

المبـدأ (٢٤٣) التنازل الضمنى عن الحق من المسائل الـتى تختص بتقديرها محكمـة الموضـوع .

- تقديـر الادلة على قيام أحد طرفى العقد بالتنازل ضمنا عن حـق من الحقوق التى يرتبها له العقد هو من مطلق سلطان محكمة الموضوع .

(الطعن رقم ٦٤٢ لسنة ٤٦ ق جلسة ٢٠/٢/١٩٨٠)

الدعوى بشـأن المنازعة فى تحديد قيمة استهلاك المياه دعوة غـــير مقـــدرة القيمـــة

القاعــــدة (١٨١)

المبـدأ (٢٤٤) المنازعة بشأن تحديد قيمة استهـــلاك المياه ومدى التزام المستأجر بسدادها فى عقود ايجار الاماكن غـــير قابلة لتقدير قيمتها ومن ثم يجوز استئناف الحكم الصادر فيها .

الحكـــم

وحيث ان الطعن أقيم على سببين ، تنعى الطاعنة بأولهما علـى الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون وتأويله ، وفى بيان ذلـك تقول ، ان الحكم اذ رفض الدفع المبدى منها بعدم جواز نظر استئنـاف الحكم الابتدائى الصادر فى حدود النصاب الانتهائى للمحكمة الابتدائية

لصدوره فى دعوى قيمتها أقل من مبلغ ٢٥٠ جنيها ، وذلك قولا منه بأن الدعوى تعتبر غير مقدرة القيمة ما دامت تختص المحكمة بنظرها تطبيقا للمادة ٤٠ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى حين أن الاختصاص الاستثنائى لا يغير من القواعد العامة للاختصاص المبينة بقانون المرافعات ، ويكون الحكم المستأنف وقد صدر فى دعوى قيمتها أقل من ٢٥٠ جنيها غير جائز استئنافه .

وحيث ان هذا النعى مردود ، ذلك أن المادة ٤٠ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن ايجار الاماكن وان كانت تقضى بأن تختص المحكمة الابتدائية بالفصل فى المنازعات التى تنشأ عن تطبيقه وان كانت قيمتها تقل عن مائتين وخمسين جنيها ، ولم يرد به نص يجيز الطعن فى الاحكام الصادرة فى تلك المنازعات مهما كانت قيمتها ، وكان مفاد ذلك أن المشرع جعل الطعن فى هذه الاحكام خاضعا للقواعد العامة المنصوص عليها فى قانون المرافعات ، الا أنه لما كانت عقود ايجار الاماكن المشار اليها تعتبر ممتدة تلقائيا لمدة غير محددة بحكم التشريعات الخاصة بايجار الاماكن التى منعت المؤجر من اخراج المستأجر من المكان المؤجر ولو بعد انتهاء مدة الايجار وكان النزاع فى الدعوى يدور حول تحديد قيمة استهلاك المياه وما اذا كان المطعون ضدهم يلتزمون بقيمة استهلاكهم الفعلى للمياه كما جاء بعقد الايجار فتقدر قيمتها بقيمة الاستهلاك الحاصل فى المدة المطالب عنها أو أن عقد الايجار تعدل فى هذا الخصوص باتفاق لاحق يحدد مقابل استهلاك المياه بمبلغ ثابت يضاف للاجرة ، أخذا بما تمسك به المطعون ضدهم ، فتعتبر قيمتها غير محددة باعتبار هذا المبلغ يستحق طالما استمر عقده

الايجار لمدة غير معلومة تلقائيا طبقا لاحكام قوانين ايجار الاماكن ، مما يجعل قيمة هذا الاتفاق غير قابلة للتقدير ، واذ كان الفصل فى الدعوى يقتضى بحث قيام هذا الاتفاق ونفاذه من عدمه ، فان قيمتها تكون غير قابلة للتقدير ، فتعتبر قيمتها زائدة على مائتين وخمسين جنيها ، طبقا للمادتين ٤٠ ، ٤١ من قانون المرافعات ، ويكون الحكم الصادر فيها جائزا استئنافه ، واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى برفض الدفع بعدم جواز الاستئناف وقبوله شكلا فانه لايكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وأن اخطأ فى تقريراته القانونية من أن الاحكام التى تصدر فى جميع المنازعات الناشئة عن تطبيق القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قابلة للاستئناف باعتبارها غير مقدرة القيمة ، مادام قد انتهى الى النتيجة الصحيحة مما يجعل هذا الخطأ غير منتج .

(الطعن رقم ٦٧٢ لسنة ٤٦ ق جلسة ٢٦/ ١٢/ ١٩٧٩)

القاعـــدة (١٨٢)

المبدأ (٢٤٥) سكوت المؤجر عن مطالبة المستأجر بقيمة استهلاك المياه مدة طويلة منذ بدء الايجار على الرغم من التزام المستأجر فى عقد الايجار بقيمتها لا يعد تنازلا من المؤجر عن ذلك الحق .

الحكـــــم

وحيث ان الطاعن ينعى بالوجه الأول فى سبب الطعن على الحكم المطعون فيه فى شقه الثانى الصادر فى الاستئناف ٣٢٠٨ سنة ٩٥ ق القاهرة مخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه وفى بيان ذلك يقول الطاعن ان العقار المملوك له يوجد به عداد واحد للمياه ملك له وأن المطعون ضدهم فيما عدا الثانى — قد التزموا بموجب عقود الايجار الصادرة اليهم بسداد ثمن استهلاك المياه التى أوفى بها كاملة الى مرفق المياه — غير أن الحكم لم يلزمهم بها قولا منه ان الطرفين قد عدلا فى هذا الشـــرط بأرادتهم الضمنية استنادا الى المادتين ٩٠ ، ١٤٧ من القانـــون المدنى — بدلالة سكونه عن المطالبة بها مدة طويلة منذ بدء الأيجـــار ورغم أن العقد شريعة المتعاقدين لا يجوز تعديله الا باتفاق الطرفـين كما أنه سبق أن حصل مقابل استهلاك المياه فى جميع المستأجرين قبل المدة المطالب بها وأن الحكم من ثم يكون قد خرج فى تفسيره لهـــذا الشرط عن المعنى الظاهر لمدلوله وخالف هذا الاتفاق .

وحيث أن هذا النعى فى محله ذلك أن المقرر فى قضاء هـــذه المحكمة أن مجرد السكوت عن المطالبة بالحقوق الدورية المتجددة ومنها

مقابل استهلاك المياه لا يستقيم دليلا كافيا على التنازل عن الاتفاق المنشئ له ومن المقرر أيضا طبقا لنص الفقرة الاولى من المادة ١٥٠ من القانون المدني أنه متى كانت عبارة العقد واضحة فلا يجوز الانحراف عنها عن طريق تفسيرها للتعرف على ارادة المتعاقدين . لما كان ذلك وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه ومن مطالعة عقود الايجار التي قدمها الطاعن رفق طعنه انها تضمنت بندا مستقلا بالتزام كل مستأجر بثمن المياه - وكان الحكم قد استند في قضائه بعدم التزام المطعون ضدهم - فيما عدا الثاني - بقيمة استهلاك المياه على ما قرره من " أن الطرفين قد نفذوا جميع شروط عقود الايجار فيما عدا الشرط المطبوع المتعلق بالتزامهم بقيمة استهلاك المياه مدة طويلة وان هذا يعني اتجاه ارادتهم الى العدول عن هذا الشرط في العقد " وكان هذا الذي قدره الحكم لا يستقيم دليلا كافيا على التنازل عن الاتفاق المنشئ له - ويتضمن مخالفة لقواعد التفسير المقررة قانونا - وانحرافا في تفسير عبارة هذا الشرط الواضحة للتعرف على ارادة الطرفين - فان الحكم إذ خلص الى الزام المؤجر بقيمة استهلاك المياه وعلى النقيض مما نص عليه في البند السابع عشر من عقود الايجار ورتب على ذلك القضاء برفض دعوى الطاعن فانه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه .

(الطعن رقم ٥٢٥ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١١/٤/١٩٨٤)

الباب الثامن
الضرائب العقارية والإعفاء منها

القاعدة (١٨٣)

المبدأ (٢٤٦) ايجار أماكن ـ الاجرة المستحقة على المستأجر ـ شمولها الضرائب والرسوم التى لم يرد عليها الاعفاء ، تخلف المستأجر عن سداد رسم النظافة واعتباره نكولا عن دفع الاجرة ـ خضوعه لذات أحكام التأخر فى الاجرة .

الحكم

اذا كان معنى الاجرة المستحقة وفق المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لا يقتصر على الاجرة المثبتة بالعقد أو تلك المحددة بمقتضى قرار لجنة التقدير أو بموجب حكم صدر فى الطعن عليه ، وانما يقصد بها أيضا ما جعله القانون فى حكم الاجرة ومن ملحقاتها عملا بالقاعدة العامة المقرر بالمادة ١٩ من ذات القانون والتى تقضى بوجوب أن يتم الوفاء بالاجرة المحددة وما فى حكمها كاملة الى المؤجر فى موعد معين وكان مؤدى نص المادة العاشرة من القانون المشار اليه أن الاجرة تشمل الضرائب والرسوم التى لم يرد عليها الاعفاء بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ومن بينها رسم النظافة ويترتب على عدم الوفاء بها النتائج المترتبة على عدم سداد الاجرة واذ أجازت المادة الثامنة من القانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ فى شأن النظافة العامة للمجالس المحلية فرض رسم اجبارى يؤديه شاغلوا العقارات المبنية بما لا يجاوز ٢٪ من القيمة الايجارية ، فان حكم تكول الطاعن عن سداد هذا الرسم هو ذات حكم عدم سداد الاجرة وتعامل نفس معاملتها من حيث ادراجها فى التكليف بالوفاء .

(الطعن رقم ٩٩١ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٧٩/٢/١٤)

القاعـــدة (١٨٤)

المبدأ (٢٤٧) تخفيض الاجرة المتخذة أساسا لربط الضرائب بدفاتر الحصر بنسبة ٢٠ ٪ طبقا للقانون ٣٧ لسنة ١٩٦٦ يقتصـــر أثره على ملاك هذه العقارات بالجهات الضريبية دون علاقتهـــم بالمستأجرين ولا يجوز استناد المستأجر الى القانون ١٦٩ لســـنة ١٩٦١ فى طلب خفض الاجرة بقيمة هذه النسبة .

الحكـــم

مفاد نص المادة ١/١ من القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦ بتخفيض القيمة الايجارية المثبتة فى دفاتر الحصر والتقدير لبعض العقــارات المبينة — على ما يبين من مذكرته الايضاحية ومن تقرير اللجنـــة المشتركة من لجنتى الاسكان والمرافق العامة والميزانية والحسابـات الختامية بمجلس الأمة — أن الشارع قد هدف من اصدار هذا القانون الى تحقيق شيء من العدالة بالنسبة لملاك العقارات المبينة الـتى خفضت أجرتها العقدية بنسبة ٢٠ ٪ بمقتضى القانون رقم ٧ لســـنة ١٩٦٥ ، وذلك بتحقيق التوازن بين هذه الاجرة والاجرة الدفترية المبينة فى دفاتر الحصر والتقدير الذى يتم — وفقا للمادة ٣ مـــن القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ معدلة بالقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ — كل عشر سنوات والتى تتخذ أساسا لربط الضريبة على العقـارات المبينة وبعض ضرائب أخرى الى أن يتم الحصر والتقدير الذى كـان مقررا أن يتم فى سنة ١٩٧٠ ، وذلك دفعا للغبن عن هؤلاء الملاك الذين خفضت قوانين الايجار المتعاقبة أجور أملاكهم بدءا بالمرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ وانتهاء بالقانون رقم ٧ لســـــنة

١٩٦٥ ، ورغم ذلك بقيت الاجرة الدفترية لهما دون تخفيض ، مما مفاد ه أن هذا الخفض يقتصر أثره على العلاقة الضريبية بين الملاك والجهات الضريبية المعنية ، ولا شأن له البتة بالعلاقة بين الملاك والمستأجرين وذلك خلافا للقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الاعفاءات من الضريبة على العقارات المبينة وخفض الايجارات بمقدار الاعفاءات والذى يندرج ضمن قوانين تخفيض الاجرة فى علاقة المستأجر بالمؤجر ، والذى استهدف به المشرع — وعلى ماجاء بمذكرته الايضاحية — التخفيف عن كاهل المستأجرين لا الملاك بأن قرر لصالح المستأجر تخفيضا اضافيا فى الاجرة فبدلا من أن يحدد ه بنسبة مئوية من الاجرة المتفق عليها كما فعلت القوانين الاستثنائية السابقة أثر أن يعينه بمقدار الضرائب التى يرد عليها الاعفاء المقرر بمقتضاه ، ومن ثم فلا يحق للمستأجرين المطالبة بخفض الاجرة الفعلية بنسبة ما حققه القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦ للملاك من خفض الاجرة الدفترية ، والا أدى ذلك الخفض الى اعادة الاختلال فى التوازن بين الاجرة الدفترية والاجرة الفعلية ، يؤكد هذا النظر أن مشروع القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦ كان يتضمن نصا يجرى بأنه لا يترتب على تطبيق حكم المادة السابقة تعديل الاجرة التى يؤديها المستأجر للمالك " ثم عدل عنه الى نص المادة السابقة زيادة الاجرة التى يؤديها المستأجر للمالك " لما كان ذلك ، فانه لا محل لما تسوقه الطاعنة — المستأجرة — من أن الاعفاء المشار اليه مرتبط بالقيمة الايجارية للحجرة يدور معها هبوطا وارتفاعا . لما كان ما تقدم ، وكان لا انطباق للقانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦ على علاقة المطعون عليهما — المؤجرين — بالطاعنة على ما سلف ، فانه لا يحق لها التحدى بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١

فى هذا الخصوص ، واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر ، فان النعى — بمخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه — يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ٦٥٨ لسنة ٤١ ق — جلسة ١٩٧٦/٥/١٩)

القاعدة (١٨٥)

المبدأ (٢٤٨) التزام المستأجر بضريبتى الدفاع والامن القومى فى الاماكن الخاضعة للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ — لا تلتزم محكمة الموضوع باضافتهما من تلقاء نفسها الى القيمة الايجارية فى دعوى تحديد الأجرة .

الحكم

انه وان كان مفاد الفقرة الأخيرة من المادة الثانية من القانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٦٥ بفرض ضريبة اضافية للدفاع ، أن يقع عبء هذه الضريبة على المستأجر أو الشاغل للسكن بالنسبة للمبانى المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ والخاضعة لاحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ولئن كان مؤدى المادة الثالثة من القانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٦٨ بفرض ضريبة لاغراض الامن القومى أن يسرى عليها حكم ضريبة الدفاع سالفة الذكر ، الا أنه لما كان المفروض على محكمة الموضوع هو تحديد القيمة الايجارية لشقة النزاع الخاضعة لاحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وكانت الضريبتان المشار اليهما لا تعد ان أحد عناصر الاجرة التى تضاف الى القيمة الايجارية وفقا

له وكانت القوانين الصادرة بفرض ضريبتى الدفاع والأمن القومى لم تدمج فى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ • فان ذلك لا يستوجب من المحكمة تطبيقها من تلقاء نفسها عند تقدير الأجرة •

(الطعن رقم ٦٩٠ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/٤/٢٠)

القاعدة (١٨٦)

المبدأ (٢٤٩) التزام المستأجر بضريبتى الدفاع والأمن القومى • القانونان ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ ، ٢٣ لسنة ١٩٦٨ قوانين آمرة فيما يتعلق بفرض الضريبة ولا يعتبرا كذلك بالنسبة لشخص الملزم بأدائها اذ يجوز الاتفاق على مخالفتها •

الحكم

اذ كانت مدونات الحكم المطعون فيه قد خلت مما يفيد تمسك الطاعنة بأعمال أحكام القانونين رقمى ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ ، ٢٣ لسنة ١٩٦٨ فانه لا يقبل منها التحدى بذلك لاول مرة أمام محكمة النقض لانطواء هذا الدفاع على سبب جديد ، ولا يوهن من ذلك ان القانون الذى يفرض ضريبة معينة يعتبر قانونا آمرا فيما يتعلق بفرضها ، لانه لا يعتبر كذلك فيما يتعلق بتعيينه الشخص الذى يلزم بها فيجوز الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على مخالفة هذا التعيين وهو المستفاد من حكم المادة ٥٦٧ من التقنين المدنى ، وذلك طالما لم يتعارض مع نص القانون أو قاعدة تعيين حدا أقصى

للأجرة القانونيـــــة •

(الطعن رقم ٦٩٠ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/٤/٢٠)

القاعـــدة (١٨٧)

المبدأ (٢٥٠) العوائـد المربوطة على المكان المؤجـــر لا تصلح أساسا لتحديد الاجرة الاتفاقية ولكنها كقرينة على مقـدار أجرة المثـل •

الحكـــم

اذ كان المقـرر — فى قضـاء هذه المحكمـــة — أن عوائد الاملاك المبنيـة المربوطة على المكـــان المؤجر لا تصلـــح اساســـا لتعيـين الاجرة المتفـــق عليهـــا وان صلحـــت قرينـــة على مقـــدار أجـــرة المثل فانه لا علـــى الحكـــم اذا لم يتخـــذ من مقـــدار العوائد الثابتـــة بالشهـــادة العقاريـــة المقـدمة من الطاعنـــة دليـــلا قاطعا فى مجـــال تحديـد القيمـة الايجـــارية لشـــقة النزاع •

(الطعن رقم ٦٩٠ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/٤/٢٠)

تحميل المستأجر بالضرائب العقارية الاصلية والاضافية

القاعدة (١٨٨)

المبدأ (٢٥١) الاماكن الخاضعة للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ يتحمل فيها المستأجر بالضرائب العقارية الاصلية والاضافية ويتحمل المستأجر الضرائب الاضافية كافة سواء ما التزم بها قانونا أو ما التزم بها المالك ما لم يشمله الاعفاء المقرر بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ولا يغير من ذلك صدور القانونين ١٠٨ لسنة ١٩٦٢ أو ٢٣ لسنة ١٩٦٧ .

أوردت المادة الاولى من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ قواعد خاصة بتحديد أجرة الاماكن الخاضعة له تختلف تلك الواردة بقوانين ايجار الاماكن السابقة ، وقد هدف المشرع منها — وعلى ما صرحت به المذكرة الايضاحية للقانون — وضع تنظيم ثابت للعلاقة بين المؤجرين والمستأجرين بما يضمن استقرارها ويغني عن صدور التشريعات المتوالية في هذا الشأن وتحقيقا لهذا الغرض اتخذ معايير عينية لتحديد الاجرة لا تخضع لارادة المتعاقدين وانما ترتبط بالمكان المؤجر ، فأوجب احتسابها بنسبة معينة من قيمة الارض والمباني باعتبارها تمثل صافي فائدة استثمار العقار ، ونسبة أخرى من قيمة المباني وحدها مقابل استهلاكها ومصروفات الاصلاحات والصيانة والادارة فضلا عما يخص العين المؤجرة من الضرائب العقارية أصلية أو اضافية وذلك ما لم يشملها الاعفاء المقرر بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، ومؤدى هذا التنظيم المستحدث أن المشرع رأى أن يكفل للمالك ربحا صافيا منسوبا الى مجموع التكاليف الرأسمالية ولهذا

فقد حمل المستأجر مقابل استهلاك المبنى ومصاريف الادارة والصيانة فضلا عن الضرائب العقارية الاصلية والاضافية وهو ما مقتضاه تحميل المستأجر كافة الضرائب الاضافية سواء ما ألقى عبؤها على عاتقه أو على عاتق المالك ، ولا مجال لقصدها على ما فرض منها على المستأجر لانه فضلا عما فيه من تخصيص للنص دون مخصص فان الامر لو اقتصر عليها لما كان المشرع فى حاجة الى تقرير اضافتها الى القيمة الايجارية طالما أن عبأها يقع من الاصل على عاتق المستأجر ومن ثم يتعين اضافة كافة الضرائب الاضافية بما فيها ما كان مفروضا على المالك الى القيمة الايجارية وذلك ما لم يشملها الاعفاء المقرر بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، ومن المقرر فى قضاء هذه المحكمة ، أنه لا يجوز اهدار القانون الخاص لأعمال القانون العام لما فى ذلك من منافاة صريحة للغرض الذى من أجله وضع القانون الخاص ، ومن ثم فان صدور القانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٦٢ المعدل بالقانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٦٤ بمضاعفة سعر ضريبة الدفاع المقررة بالقانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ ، واشتماله على نص بالتزام المالك بهما دون المستأجر ثم صدور القانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٦٧ بفرض ضريبة لاغراض الامن القومى ونصه على أن تسرى فى شأنها أحكام القانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ ، لا ينسخ ما أوردته المادة الاولى من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ من قواعد تقضى بتحميل المستأجر كافة الضرائب العقارية الاصلية والاضافية ، لاشتمال القانونين الاولين على أحكام عامة تسرى على كافة العقارات المبنية ، بينما ينطوى القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ على قواعد خاصة للاماكن الخاضعة له ، يؤيد هذا النظر أن المشرع اذ فرض ضريبة اضافية للجهاد بالقانون رقم ١١٨ لسنة ١٩٧٣ وألقى عبأها على ملاك هذه الاماكن دون المستأجرين على افراد هم بهذا العبء حسبما

أورد بمذكرته الايضاحية بأنهم لا يتحملون أية أعباء ضريبية بمقتضى القواعد السارية وقت صدوره ، وكذا فقد رأى اشراكهم فى الاعباء المالية العامة بفرض هذه الضريبة عليهم ، ولا يقدح فى ذلك تضمين المشرع المادة العاشرة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦١ فى شأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين قيدا بصدد تحميل المستأجر نصيب العين المؤجرة من الضرائب العقارية الاصلية والاضافية مما مقتضاه عدم الاخلال بأحكام القوانين الاخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم لان المادة ٤٣ منه وقد نصت على استمرار العمل بالاحكام المحددة للاجرة والمقررة على مخالفتها لقوانين ايجار الاماكن السابقة ومنها القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، فانه لا مجال لاعمال هذه القاعدة فى نطاق الدعوى تبعا لخضوع بين النزاع لاحكام القانون الاخير ، لما كان ما سلف ، فان الحكم المطعون فيه يكون صحيحا فيما انتهى اليه من تحميل الشركة الطاعنة ما خص العين المؤجرة من ضريبتى الدفاع والامن القومى .

(الطعن رقم ٦٦٦ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٠/ ١/ ١٩٧٩)

القاعدة (١٨٩)

المبدأ (٢٥٢) المبانى الذى بدئ فى انشائها قبل ١٢/ ٦/ ١٩٥٨ تدخل فى نطاق تطبيق القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ولا يغير من ذلك اعدادها للسكنى قبل أو بعد هذا التاريخ .

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن المادة الخامسة مكرر (٤) من

القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن ايجار الاماكن والمضافة بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ اذ نصت على أنه " ٠٠ لا يسرى التخفيض المشار اليه فيما تقدم بالنسبة الى ما يأتى أولا : المبانى التى يبدأ فى انشائها بعد العمل بأحكام هذا القانون ٠٠٠ " فقد دلت بمفهوم المخالفة على أن مقصود الشارع منها أن يدخل فى نطاق تطبيقها المبانى التى بدئ فى انشائها قبل ١٩٥٨/٦/١٢ - تاريخ العمل به - سواء أعدت للسكنى قبل أو بعد هذا التاريخ ٠

(الطعن رقم ٣٧٤ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٩٧٩/٢/٧)

القاعدة (١٩٠)

المبدأ (٢٥٣) الاماكن المؤجرة لغير السكنى لا تعفى من الضرائب على العقارات المبنية اعتبارا من ١٩٦٨/٧/١ طبقا للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ ومن ثم لا يجوز تخفيض أجرتها بمقدار الضريبة ٠

الحكم

وان كان القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ صدر بتقرير بعض الاعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية عموما وخفض الاجرة بمقدار هذه الاعفاءات لصالح المستأجرين اعتبارا من أول يناير سنة ١٩٦٢ على التفصيل الوارد به ، الا أن المشرع ما لبث أن تبين انتفاء حكمة هذا التيسير بالنسبة لمستأجرى الاماكن لغير السكنى ،

أخذا بأن هؤلاء يزاولون نشاطا يدر عليهم ربحا يتفق بوجه عام مــع مستوى تكاليف المعيشة ، فأصدر القانون رقم ٤٦ لســـنة ١٩٦٨ باستثناء الاماكن التى تؤجر لغير السكنى من أحكامه بحيث لا يتمتــع ملاك تلك الاماكن بالاعفاءات من الضرائب المستحقة عليها ابتداء من أول يوليو ١٩٦٨ ، فأصبح واجبا عليهم تأديتها لخزانة الدولــة ، وبالتالى فلا الزام عليهم بتخفيض الاجرة لصالح المستأجرين لهــذه الاماكن بالـذات .

(الطعن رقم ٣٧٤ لسنة ٤٦ ق — جلسة ١٩٧٩/٢/٧)

القاعـــدة (١٩١)

المبدأ (٢٥٤) الضرائب التى يلتزم بها مستأجر المكـــان المؤجر تخضع للتقادم الخمســى .

الحكـــم

المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان الاجرة المخفضــة طبقـــا للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ تمثل القيمة الايجاريــة وحدهــا دون عناصر الضرائب التى يتعين اضافتها الى هذه القيمة اعمـالا لنص المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ توصــلا الـــى تحديد الأجرة القانونية للعين المؤجرة ، وأن هذه الضرائب تأخـذ حكمها باعتبارها أجرة لا ضريبــة فى نطاق العلاقات التأجيريـــة

بين المؤجر والمستأجر ، ومن ثم فانهـــا تخضع للتقادم الخمســـى باعتبارها من الالتزامات الملحقة بالأجـــرة والمعتبرة من عناصرهـــا ولهـا صفة الدورية والتجدد •

(الطعن رقم ٦٦٦ لسنة ٤٥ ق — جلسة ١٠/١/١٩٧٩)

القاعـــدة (١٩٢)

المبدأ (٢٥٥) الاعفاءات الضريبية المقررة لصالح المستأجر بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ يجب احتسابهـــا على أســـــاس الايجار الشـــهرى الاجمالـــى المـــدون بدفاتـــر الحصـــــــر والتقديـــر اذ أنه لا عـــبرة فى ذلـــك بالاجـــرة الفعليـــــة الـــواردة بالعقـــد أو الـــتى جـــرى المستأجـــر علـــى دفعهـــا •

الحكـــم

وحيث ان مما تنعـــاه الطاعنـــة على الحكـــم المطعـــون فيـــه مخالفـــة القانون وفى بيـــان ذلك تقـــول أن الحكـــــم اســـتند فى خفـــض أجرة شـــقة النزاع اعمالا لاحكام القانـــون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ الى أن المعول عليه هو الايجار المقـــدر

بالعقد والذى يدفعه المطعون عليه ، وليس طبقا لما جاء بالكشف الرسمى أو محاضر الجرد ، فى حين أن التفسير التشريعى الملزم لاحكام هذا القانون قاطع فى أنه يقصد بالقيمة الايجارية ما دون بدفاتر الحصر والتقدير الذى اتخذ أساسا لفرض الضريبة على العقارات المبنية قبل استبعاد معدل العشرين فى المائة مقابل المصروفات التى يتحملها المالك ، واذ لا خلاف بين الطرفين فى أن الشقة المؤجرة مكونة من سبع حجرات بما فيها الصالة ، وكانت الاجرة المثبتة بدفاتر الحصر والتقدير وفق المستندات المقدمة هى مبلغ ٣٥ جنيها و ٥٥٠ مليما وخلط الحكم بينها وبين الاجرة التى يدفعها المطعون عليه طبقا لقوانين التخفيض المتوالية وهى مبلغ ٣٤ جنيها و ٨٥٠ مليما ، وذهب الى أن ايجار الوحدة يزيد عن ثلاثة جنيهات ولا تتجاوز خمسة جنيهات ، وانها تخضع للاعفاء من الضريبة الاصلية ، وخفض الاجرة بما يوازيها فانه يكون قد خالف القانون .

وحيث ان النعى سديد ، ذلك أن النص فى المادة الاولى من القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الاعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الايجارات بمقدار الاعفاءات على أنه " تعفى من أداء الضريبة على العقارات المبنية والضرائب الاضافية الاخرى المتعلقة بها المساكن التى لا يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات كما تعفى من أداء

الضريبة وحدها المساكن التى يزيد متوسط الايجار للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات ولا يجاوز خمسة جنيهات . وعلى المالك فى كلتا الحالتين أن يخفض قيمة الايجار للسكان بما يعادل ما خص الوحدة السكنية من الاعفاء ... " ، وفى المادة الثانية منه على " أنه فى حساب متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية يزاد عدد حجراتها حجرة واحدة اذا اشتملت تلك الوحدة على صالة أو أكثر " ، وفى المادة الخامسة منه على " أن تشكل لجنة عليا ... يكون لها تفسير أحكام هذا القانون وتعتبر قراراتها فى هذا الشأن تفسيرا تشريعيا ملزما وتنشر فى الجريدة الرسمية " وفى المادة الأولى من القرار رقم ١ لسنة ١٩٦١ الصادر من اللجنة العليا المشار اليها على أنه " يقصد ... بالايجار المنصوص عليه فى القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار اليه الايجار المدون بدفاتر الحصر والتقدير والذى اتخذ أساسا لفرض الضريبة على العقارات المبنية قبل استبعاد العشرين فى المائة مقابل المصروفات التى يتكبدها المالك وذلك لحساب متوسط ايجار الحجرة فى الوحدة السكنية " ، ويدل على أن المشرع اعفى من أداء الضريبة الاصلية على العقارات المبنية المساكن التى يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية على ثلاثة جنيهات ولا يجاوز خمسة جنيهات ، بحيث يقع عبء التخفيض على عاتق الخزانة العامة فى صورة اعفاء الملاك من الضرائب مقابل تخفيض الاجرة بما يعادلها وذلك بقصد التخفيف عن

كاهل المستأجرين ، وجعل المناط بالايجار الشهرى الاجمالى المدون بدفاتر الحصر والتقدير دون استبعاد شيء منها نظير ما يتحمله المالك من مصروفات ، لامكان استخراج متوسط الايجار الشهرى للحجرة الواحدة بقسمته على عدد الحجرات ، ودون اعتبار للاجرة الفعلية المشار اليها فى العقد أو التى جرى المستأجر على دفعها للمؤجر متى كانت مخالفة للثابت فى دفاتر الحصر والتقدير ، ولما كان الثابت من الكشوف الرسمية المستخرجة من سجلات البلدية بمحافظة القاهرة والسابق عرضها على محكمة الموضوع أن الوحدة السكنية موضوع النزاع عدد حجراتها سبع والقيمة الايجارية الاجمالية المثبتة بها هى مبلغ ٣٥ جنيها و ٥٠٠ مليم وكان البين من الحكم المطعون فيه أنه اعتد بالاجرة الواردة فى عقد الايجار بعد تخفيضها واحتسب على أساسها متوسط ايجار الحجرة فى هذه الوحدة ، فانه يكون قد خالف القانون بما يتعين معه نقضه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن .

(الطعن رقم ٥٣٧ لسنة ٤٣ ق جلسة ٢٣/ ٣/ ١٩٧٧)

القاعدة (١٠٩٣)

المبدأ (٢٥٦) الاعفاءات الضريبية على العقارات المبنية قانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ تسرى على المساكن وعلى المبانى المنشأة لغير ذلك من الاغراض وتحسب الاعفاءات على أساس عدد الحجرات فى كل وحدة مؤجرة يجب الاعتداد فى هذه الحالة بالوصف الوارد بدفاتر الحصر والتقدير .

المحكمــــة

مفاد نص المادة الاولى من القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ والمادة الاولى من التفسير التشريعى الملزم الصادر بالقرار رقم ١ لسنة ١٩٦٣ والمعدل بالقرار رقم ١ لسنة ١٩٦٧ أن المشرع أعفى من أداء الضريبة على العقارات المبينة والضرائب الاضافية الاخرى المساكن التى لا يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات ، كما أعفى من أداء الضريبة الاصلية وحدها المساكن التى يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية منها على ثلاثة جنيهات ولا يجاوز خمسة جنيهات وأن ذلك الحكم يسرى على المبانى المنشأة أصلا لاغراض خلاف السكنى بحيث يقع عبء التخفيف على عاتق الخزانة العامة فى صورة اعفاء الملاك من الضرائب مقابل تخفيض الاجرة بما يوازيها بقصد التخفيف على كاهل المستأجرين ، وجعل المناط فى تطبيق هذا التخفيض بحصر عدد الحجرات التى تشتمل عليها كل وحدة مؤجرة وليس بعدد الوحدات بالذات ، على أن يعول فى عدد الحجرات بالوصف الوارد فى دفاتر الحصر ، اذ كان ذلك وكان الثابت من الكشف الرسمى المستخرج من سجلات مصلحة الاموال المقررة والمقدم ضمن مستندات الشركة الطاعنة أمام محكمة الاستئناف أن العين المؤجرة موضوع النزاع هى مبنى مكون من طابقين وحدة مستقلة تزيد أجرة كل منها على خمسة جنيهات ولا تتمتع بالاعفاء الضريبى ولا يسرى على أجرتها التخفيض مع أنه كان واجبا عليه مراعاة عدد الحجرات فى كل وحدة ويحتسب على أساسها الضريبة والاعفاء منها ، فانه يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ٥١٣ لسنة ٤٢ ق جلسة ٣٠/ ٣/ ١٩٧٧)

القاعـــدة (١٩٤)

المبـدأ (٢٥٧) التزام المستأجر بأداء الضرائب العقارية باعتباره أحد عناصر الاجرة القانونية ، التزام يخضع للتقادم الخمسى .

الحكـــم

وحيث ان مما ينعاه الطاعن بالسبب الثانى على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون ، وفى بيان ذلك يقول أنه تمسك فى صحيفة الاستئناف بأنه بفرض استحقاق الضرائب الاصلية والاضافية ، فان المبالغ المطالب بها سقطت بمضى خمس سنوات باعتبارها جزءا من الاجرة ومن الحقوق الدورية المتجددة فى معنى المادة ٣٧٥ من القانون المدنى ، الا أن الحكم قضى برفض الدفع على سند من أنه طالما أن القيمة الايجارية لا تشمل الضرائب العقارية بنوعيها فلا يسوغ القول بسقوط الحق فى المطالبة بهذه الضرائب بالتقادم الخمسى ، فى حين أن من حق المحكمة أن تسبغ التكييف الصحيح على الطلبات المعروضة عليها ، غير متقيدة بوصف الخصوم لها ، هذا الى أنه سواء أكانت المبالغ الواردة بأمر الاداء اعتبرت جزءا من القيمة الايجارية أو ضرائب عقارية فان لها صفة الدورية والتجدد ، وهى على أى الحالين ينقضى الالتزام بها بمضى خمس سنوات وهو مايعيب الحكم بالخطأ فى تطبيـــق القانون .

وحيث ان النعى فى محله . ذلك أن النص فى الفقرة الاولى مـــن المادة ٣٧٥ من القانون المدنى على أن " يتقادم بخمس سنوات كل حق دورى متجدد ولو أقر به المدين كأجرة المبانى والاراضى الزراعية ومقابـــل الحكر ، وكالفوائد والايرادات المرتبة والمهايا والاجور والمعاشـــات "

يدل على أن الضابط فى هذا النوع من التقادم الخمسى هو كون الالتزام مما يتكرر ويستحق الأداء فى مواعيد دورية وأن يكون الحق بطبيعته مستمرا لا ينقطع مما ينوء الملتزم بحمله لو ترك بغير مطالبة مدة تزيد على خمس سنوات ، ولما كان مفاد نص المادة الاولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد ايجار الاماكن — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن قيمة ما يخص العين المؤجرة من ضرائب عقارية أو اضافية هى أحد عناصر الاجرة القانونية تضاف الى القيمة الايجارية ، وكانت الضرائب العقارية على ما سلف بيانه فى الرد على السبب الاول تمثل " قيمة مضافة " الى القيمة الايجارية " فان الاجرة القانونية تشمل القيمة الايجارية مضافا اليها مقدار الضرائب التى لا يشملها الاعفاء المقرر بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ " ، لما كان ذلك وكان مفاد ما تقدم أنه وان كان الاصل فى الضريبة العقارية على العقارات المبنية وملحقاتها المفروضة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ أن يلتزم بها من يستفيد من ايراد العقار وهو المالك الذى يظل مسئولا قبل الادارة الضريبية عن أدائها فى حدود علاقته بها الا أن المستأجر وحده هو الذى يتحمل مبالغها بحكم القانون فى نطاق العلاقة التأجيرية التى تربطه بالمالك باعتبارها قيمة مضافة على القيمة الايجارية عملا بالقوانين أرقام ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، ٧ لسنة ١٩٦٥ على ما سبق . لما كان ما تقدم وكانت الضرائب التى لم يشملها الاعفاء تضاف الى القيمة الايجارية التى تدفع فى مواعيد دورية فانها تأخذ حكمها باعتبارها أجرة لا ضريبة وكانت تتبع للاجرة فى خضوعها للتقادم الخمسى كافة الالتزامات الملحقة بها والمعتبرة من عناصرها اذا كانت هذه الالتزامات دورية وقابلة للتزايد ومتعاقبة مادام عقد الايجار قائما ، واذ خالف الحكم المطعون

فيه هذا النظر وذهب الى أن المبالغ المطالب بها لا يسرى عليها التقادم الخمسى فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يتعين معه نقضه فى هذا الخصوص وحده على أن يكون مع النقض الاحالة ٠

(الطعن رقم ٥٨٣ لسنة ٤٣ ق ــ جلسة ١٩٧٧/٤/٦)

القاعدة (١٩٥)

المبدأ (٢٥٨) الضرائب العقارية المفروضة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ يلتزم المؤجر باداثها ويلتزم المستأجر بدفعها باعتبارها أحد عناصر الاجرة القانونية ٠

الحكم

مفاد نص المادة الاولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد ايجار الاماكن ــ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ــ أن قيمة ما يخص العين المؤجرة من ضرائب عقارية أو اضافية هى أحد عناصر الاجرة القانونية تضاف الى القيمة الايجارية اذا كان ذلك وكانت الضرائب العقارية تمثل " قيمة مضافة " الى القيمة الايجارية فان الاجرة القانونية تشمل القيمة الايجارية مضافا اليها مقدار الضرائب التى لا يشملها الاعفاء المقرر بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ٠ وكان مفاد ما تقدم أنه وان كان الاصل فى الضريبة العقارية على العقارات المبنية وملحقاتها المفروضة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ أن يلتزم بها من يستفيد من ايراد العقار وهو المالك

الذى يظل مسئولا قبل الادارة الضريبية عن أدائها فى حـــدود علاقته بها الا أن المستأجر وحده هو الذى يتحمل مبالغها بحكم القانون فى نطاق العلاقة التأجيرية التى تربطه بالمالك باعتبارها قيمة مضافة على القيمة الايجارية عملا بالقوانين أرقام ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، ٧ لسنة ١٩٦٥ .

(الطعن رقم ٥٨٣ لسنة ٤٣ ق ـ جلسة ١٩٧٧/٤/٦)

القسم الثالث
الأحكام العامة للإيجار في القانون المدني
وتشريعات إيجار الأماكن

محتويات القسم الثالث

— لا يجوز حرمان المستأجر من أى حق أو ميزه كان ينتفع بها

- أثر النزاع على الملكية على دعوى الايجار •

- فى هدم المبانى غير السكنيه لأعادة بنائها وفى المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة •

— فى هدم المبانى غير السكنيه لأعادة بنائها •

— فى المنشآت الآيله للسقوط والترميم والصيانه

- اقامة المستأجر بناء على الأرض المؤجره •

الباب الأول
انعقاد الإيجار

الفصل الأول

تكييف العقد

القاعدة (١٩٦)

المبدأ (٢٥٩) تكييف العقد • مناطه • عدم الاعتداد بما يطلقه المتعاقدان عليه من أوصاف وعبارات متى خالفت حقيقة التعاقد • مثال بشأن تكييف عقد ايجار •

الحكم

المناط فى تكييف العقد هو بوضوح الارادة لا وضوح اللفظ وما عناه العاقدون منها بالتعرف على حقيقة مرماهم دون أن يعتد بما اطلقوه عليها من أوصاف وما ضمنوها من عبارات متى تبين أن هذه الاوصاف والعبارات تخالف حقيقة التعاقد • لما كان ما تقدم وكان البين من نصوص العقد ان المطعون عليه الأول تعهد فيه بتمكين المطعون عليهم من الثانى للاخير من الانتفاع بالمحل الذى يستأجره المفلس من الطاعن على ان يستقل به هؤلاء المطعون عليهم فيعرضون بضاعتهم فيه تحت مسئوليتهم مقابل التزامهم بأن يدفعوا شهريا مبلغ خمسة واربعون جنيها علاوة على الزامهم دفع أجرة المحل ومرتبات الموظفين واجور العمال والضرائب وقيمة استهلاك

المياه والاضاءة ، فان هذه الشروط التى تضمنها العقد تجعل منه عقد ايجار توافرت فيه اركانه من منفعة ومدة واجرة • لا يغير من ذلك أن المبلغ الذى تعهد المطعون عليهم الثلاثة الاخيرين بادائه وصف فى العقد بأنه جعل ، كما لا يؤثر فى هذا الاستخلاص الوصف المطلق عليه من انه استغلال تجارى •

(الطعن رقم ٩٨٩ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٧٨/١٠/٢٥)

القاعدة (١٩٧)

المبدأ (٢٩٦) العقود التى تبرمها شركات القطاع العام مع أشخاص القانون الخاص لا تعتبر عقودا ادارية • علة ذلك • مثال بشأن عقد ايجار محل •

الحكم

اذ كانت الشركة الطاعنة من شركات القطاع العام التى لا تعتبر من أشخاص القانون العام ، وكان نشاطها فى قيامها على مرفق التعمير والانشاءات السياحية بالمعمورة لا يعتبر من قبيل ممارسة السلطة العامة ، وكان يتعين لاعتبار العقد اداريا ان تكون الادارة بوصفها سلطة عامة طرفا فيه وأن يتسم بالطابع المميز للعقود الادارية من حيث اتصاله بمرفق عام وأخذه بأسلوب القانون العام فيما يتضمن من شروط غير مألوفة فى القانون الخاص ومن ثم فان العقود التى تبرمها الشركة الطاعنة مع غير اشخاص القانون العام لا تعتبر من العقود الادارية •

(الطعن رقم ٥١٤ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٧٨/٢/٨)

القاعـــدة (١٩٨)

المبدأ (٢٩٧) المنازعة حول تكييف العقد الصادر لمشترى الجدك ، وما اذا كان يعد مجرد تنازل عن الايجار أو بيع للمتجر • اثره • توافر مصلحة هذا المشترى فى استئناف الحكم الصادر برفض أجازة البيع ولو لم يطعن فيه البائع المستأجر الاصلى •

الحكـــــم

قيام المصلحة فى الطعن أو عدم قيامها انما يرجع فيه الى وقت صدور الحكم المطعون فيه وما يلابس الدعوى اذ ذلك من ظـــروف ووقائع يثبتها الحكم وتكون تحت نظره وعليها يرتكز قضاؤه ، بحيـــث يقتصر الطعن فيه بمختلف وجوهه القانونية على هذا النطـــاق دون الاعتداد بزوالها بعد ذلك • واذ كان الواقع فى الدعوى ان النزاع المطروح كان يدور امام محكمة أول درجة حول تكييف العقد الصادر للمطعون عليه الاول • وما اذا كان يعد مجرد تنازل عن الايجار أو بيع للمتجر ، وكان قبول اعتباره مشتريا للجدك يجعل له حقا مباشرا فى مواجهة الطاعن المؤجر ولو بغير رضائه اذا ما تحققت الشـــروط التى يستلزمها القانون ، فان قضاء الحكم الابتدائى برفض أجـــازة البيع يجعل له حقا فى استئنافه حتى لو تراخى البائع لــــــه — المطعون عليه الثانى — عن الطعن عليه •

(الطعن رقم ٧٥٧ لسنة ٤٢ ق — جلسة ١٩٧٦/٦/٢٣)

القاعــدة (١٩٩)

المبدأ (٢٩٨) حكم صادر قبل الفصل فى الموضوع • عــدم فصله فى تكييف العلاقة بين الطرفين بما يخرج النزاع أو لا يخرجــه عن نطاق قانون ايجار الاماكن • لا حجية له فى هذا الشأن •

الحكــــم

اذا كان يبين من الاطلاع على الحكم الصادر من محكمــة أول درجة قبل الفصل فى الموضوع انه لم يقطع فى تكييف العلاقة بــين الطرفين ، وما اذا كانت المزايا المالية التى تضمنها العقـــد متداخلة أو غير متداخلة فى اجرة المثل مما يخرج النزاع أو لا يخرجه عن نطاق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فان النعى على الحكــم المطعون فيه بمخالفته لحكم سابق حائز لقوة الشىء المحكوم فيه يكون على غير أساس •

(الطعن رقم ٢٩٢ لسنة ٣٦ ق ــ جلسة ١٩٧١/١/٢٦)

القاعــدة (٢٠٠)

المبدأ (٢٩٩) مناط تكييف العقود هو ما عناه العاقــدون منها • لا يعتد بأوصاف وعبارات العقد متى خالفت حقيقة التعاقد وقصد العاقدين • اشتمال العقد على شروط تجعل منه عقد ايجار من الباطن • لا يغير من ذلك وصف ما يؤديه المستأجر بأنه عمولــة عما يبيعه من بضاعة لحساب نفسه ولا يعد بيعا بالعمولة الــذى لا

يعرفه القانون • الوكالة بالعمولة تغاير هذه الصورة لان الوكيـــل بالعمولة فى البيع يبيع باسمه ولحساب موكله •

الحكـــم

المناط فى تكييف العقود هو بما عناه العاقدون منها ولا يعتد بما اطلقوه عليها من أوصاف وما ضمنوها من عبارات اذا تبـــين ان هذه الاوصاف والعبارات تخالف حقيقة التعاقد وما قصـــــد المتعاقدون منه •

(الطعن رقم ١٧٨ لسنة ٣٤ ق ـ جلسة ١٩٦٧/٦/٢٩)

القاعـــدة (٢٠١)

المبدأ (٣٠٠) استخلاص الحكم استخلاصا سائغا ان العقد هو بيع محل تجارى مما يبيح ابقاء الايجار للمشترى رغم المنع مـــن التأجير لا يعتبر مخالفة لقواعد الاثبات •

الحكـــم

متى كانت المحكمة قد استخلصت استخلاصا سائغا من الوقائـــع التى سردتها فى حكمها والظروف التى بسطتها فيه ان العقد محل الدعوى هو فى حقيقته عقد بيع محل تجارى مما يجوز لها فى شأنــه ابقاء الايجار لمشترى المحل رغم وجود المنع من التأجير واعملت فـــى هذا الخصوص حكم الفقرة الثانية من المادة ٣٦٧ من القانـــــون المدنى القديم ، وكانت العناصر التى استخلصت منها هـــــذه

النتيجة مطروحة كلها امامها فى الدعوى فان النعى عليها بمخالفتها قواعد الاثبات فى حكمها يكون على غير أساس •

(الطعن رقم ٩٢ لسنة ١٨ ق — جلسة ١٢/١/١٩٥٠)

القاعـــدة (٢٠٢)

المبدأ (١٠٣) القضاء — فى دعوى مطالبة بايجار — بان العقد المبرم بين الطرفين عقد اداري — لا تختص المحاكـــم العادية بنظر المنازعات الناشئة عنه — عدم جواز مخالفة هـــذا القضاء فى دعوى مطالبة بالتعويض مؤسسة على ذات العقد •

الحكـــم

متى كان الاساس المشترك بين الدعويين ، دعوى المطالبـــة بالايجار ودعوى المطالبة بالتعويض — ايجار خيمة لاحـــدى الجامعات لاداء الامتحان وتعويض عن حريق الخيمة — هو العقد المبرم بين الطرفين ، وكان الحكم الصادر من محكمة النقض قد حسم النزاع حول تكييف هذا العقد ، وانتهى الى انه عقـــد ادارى لا تختص المحاكم العادية بنظر المنازعات الناشئة عنه ، فانه ما كـان يجوز للحكم المطعون فيه مخالفة هذا الاساس القانونى فى أى نـزاع لاحق يكون ناشئا عنه او مترتبا عليه ولو اختلفت الطلبات فـــى الدعويين •

(الطعن رقم ٣٦٦ لسنة ٣٧ ق — جلسة ٨/٦/١٩٧٢)

القاعـــدة (٢٠٣)

المبدأ (٣٠٢) النزاع حول نوع العين المؤجرة وخضوعهـــا وعدم خضوعها للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فصل المحكمة فى هذا النزاع الذى تجادل فيه الخصوم فى اسباب حكمها بان العـــين المؤجرة ليست من الاراضى الفضاء ، هذا التقرير هو العلة لمنطوق الحكم ، قضاء — متى صار نهائيا — يمنع الخصوم من التنازع فـى دعوى تالية تكون هذه المسألة هى الاساس فيما يدعيه أى الخصـوم من حقـوق .

الحكـــم

متى كان النزاع فى الدعوى قد دار حول نوع العين المؤجرة وما اذا كانت تخضع لاحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أو لا تخضـع وكانت هذه المسألة مسألة اساسية فى الدعوى تجادل فيها الخصوم وعرضت لها المحكمة فى أسباب حكمها بتقريرها ان العين المؤجرة لا تعتبر من الاراضى الفضاء المستثناه من تطبيق احكام القانون رقـــم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وانها لذلك تخضع لتلك الاحكام وكان تقريرها هذا هو العلة التى انبنى عليها منطوق حكمها فان قضاءها فـــى هذه المسألة صوابا كان أو خطأ متى اصبح نهائيا يكون مانعا مـــن التنازع فيها بين الخصوم انفسهم فى أية دعوى تالية تكون فيها هذه المسألة هى بذاتها الاساس فيما يدعيه فيها أى الطرفين قبل الاخر من حقوق مترتبة عليها .

(الطعن رقم ٣٢٤ لسنة ٣٤ ق — جلسة ١٩٦٨/٦/٣٠)

القاعـــدة (٢٠٤)

المبدأ (٢٠٣) قضاء المحكمة فى أسباب الحكم فى دعـــوى اخلاء المحل المؤجر طبقا للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بأن العقد المبرم بين المدعى عليه وآخر ليس عقد بيع جدك وانما هو تنازل عـن الايجار . ارتباط المنطوق بالاخلاء بالاسباب ارتباطا وثيقا . هـذا القضاء متى صار نهائيا يحوز قوة الامر المقضى ويمنع من التنازع فـى هذه المسألة فى أية دعوى تالية بين الخصوم انفسهم .

الحكـــــم

متى كانت المحكمة — فى دعوى اخلاء المحل المؤجر استنادا للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ — قد تعرضت فى حكمها الى دفـــاع المدعى عليه بان العقد المبرم بينه وبين آخرين هو عقد بيع جـــدك وقررت المحكمة عدم صحة هذا التكييف لعدم توافر شروط المــــادة ٥٩٤/٢ من القانون المدنى وان الامر لا يعدو ان يكون تنازلا عن الايجار ، وكان تقريرها هذا هو العلة التى انبنى عليها منطـــوق حكمها بالاخلاء فان قضاءها فى ذلك — متى اصبح نهائيا — يكون مانعا من التنازع فى هذه المسألة فى اية دعوى تالية بين الخصـــوم انفسهم ولا يمنع من حيازته قوة الامر المقضى ان يكون التقرير بـــه واردا فى اسباب الحكم وذلك لارتباط تلك الاسباب بالمنطوق ارتباطا وثيقا بحيث لا تقوم له قائمة بدونها ومن ثم تكون معه وحدة لا تتجزأ أو تحوز مثله قوة الامر المقضى .

(الطعن رقم ٣٤٣ لسنة ٣٢ ق — جلسة ١٩٦٦/١٢/٨)

القاعـــدة (٢٠٥)

المبدأ (٣٠٤) تفضيل الشرط المضاف بخط اليد أو بالآلــة الكاتبة على الشرط المطبوع بنموذج العقد •

الحكـــم

اذا استعمل المتعاقد ان نموذجا مطبوعا للعقد واضاف اليــه - بخط اليد أو بأية وسيلة أخرى - شروطا تتعارض مع الشــروط المطبوعة وجب تغليب الشروط المضافة باعتبارها تعتبر تعبيرا واضحا عن ارادة المتعاقدين •

(الطعن رقم ٨٣٢ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨٣/٢/٣١)

الفصل الثانى

تعليق عقد الايجار على شرط

القاعدة (٢٠٦)

المبدأ (٣٠٥) الشرط والأجل فى الالتزام ، التفرقة بينهما • النص فى عقد ايجار المحل على بدء تنفيذه من تاريخ صدور الترخيص باد ارته مفاده تعليق العقد على شرط واقف • لا يغير من ذلك السماح للمستأجر باجراء التحسينات اللازمة بالمحل •

الحكم

مفاد المادتين ٢٦٥ ، ١/٢٧١ من القانون المدنى ، انه وان كان كل من الشرط والاجل وصفا يلحق الالتزام ، فانهما يختلفان فى قوامهما اختلافا ينعكس اثره على الالتزام الموصوف ، فبينما لا يكون الالتزام المعلق على شرط محققا فى قيامه أو زواله ، اذ بالالتزام المضاف الى اجل يكون

محققا فى وجوده ولكنه مؤجل النفاذ أو مؤجل الانقضاء • ولما كان مفاد البند الخامس من عقدى الايجار والذى يقضى بأن مدة العقد سنة واحدة تبدأ من تاريخ صدور الترخيص ويجوز تجديدها لمدة اخرى ويصرح الطرف الأول المؤجر للطرف الثانى المستأجرين الى حين أن يصدر الترخيص باجراء التجسينات التى قد يرى الطرف الثانى ادخالها • على أنه لا يجوز للطرف الثانى ان يبدأ فى افتتاح المكان المؤجر وتشغيله قبل الحصول على الترخيص ، ان عقدى الايجار معلق نفاذهما على شرط موقف غير محقق الوقوع هو الحصول على الترخيص الادارى اللازم لمباشرة المهنة أو الصناعة ، باعتباره ليس مرتهنا بارادة أحد طرفى الالتزام وانما متصل ايضا بعامل خارجى هو ارادة الجهة الادارية المختصة باصدار الترخيص •

(الطعن رقم ٩١٤ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٨/١/١٨)

القاعدة (٢٠٧)

المبدأ (٣٠٦) تعلق نفاذ عقد ايجار المحل على شـــــرط واقف • مؤداه ليس للمستأجر المطالبة بصحة ونفاذ العقد قبل تحقق الشـــرط •

الحكـــم

اذ كان الشرط الواقف من شأنه ان يوقف نفاذ الالتزام الـــى ان تتحقق الواقعة المشروطة ، فيكون الالتزام فى فترة التعليـــق موجودا ، غير ان وجوده ليس مؤكدا مما يترتب عليه أنه لا يجـــوز للمستأجر خلالها ان يتخذ الوسائل التنفيذية للمطالبة بحقه جـــبرا او اختيارا طالما لم يتحقق الشرط ، وكانت دعوى صحة التعاقـــد لا يقتصـــر موضوعهـــا على محل العقد بل يتناول تنفيـذه أيضـــا ، اعتبارا بأن الحكم الذى يصدره القاضى فى الدعوى يقـــوم مقـــام تنفيذ العقد اذا سمحت بذلك طبيعة الالـــتزام وفقا للمادة ٢١٠ مـــن القانـــون المدنى ، فـــان ما خلص اليـه الحكـــم مـــن ان تنفيـــذ الالتزامـــات الناشـئة عن العقـــد مرتبطة باستصدار الترخيـــص ورتـــب على ذلـــك أن الدعـــوى مرفوعـــة قبـــل اوانهـــا فانـــه لا يكـــون قـــد أخطـــأ فى تطبيـــق القانـــون •

(الطعن رقم ٩١٤ لسنة ٤٢ ق ـ جلسة ١٨/١/١٩٧٨)

الفصل الثالث

الايجار بطريق المزايدة

القاعدة (٢٠٨)

المبدأ (٣٠٧) تقديم عطاء يزيد على العطاء السابق عليه . ماهيته . ايجاب من صاحب هذا العطاء . أثره سقوط العطاء الاقل . لا يترتب عليه انعقاد العقد بين مقدم العطاء الاعلى وبين الداعى للمزايدة . لا بد لانعقاد العقد من أن يصادفه قبول بارساء المزاد عليه ممن يملكه . المادة ٩٩ مدنى .

الحكم

انه وان كان تقديم عطاء يزيد على العطاء السابق عليه يترتب عليه طبقا للمادة ٩٩ من القانون المدنى سقوط العطاء الاقل الا انه لا يترتب عليه انعقاد العقد بين مقدم العطاء الاعلى وبين الداعى للمزايدة لان التقدم بالعطاء ولو كان يزيد على غيره من العطاءات ليس الا ايجابا من صاحب هذا العطاء فلا بد لانعقاد العقد من ان يصادفه قبول بارساء المزاد عليه ممن يملكه ، ولما كان هذا القبول لم يصدر من المطعون ضده وقام باخطار الطاعن برفض عطائه ، فان عقدا ما لا يكون قد انعقد بينهما .

(الطعن رقم ٥٦٩ لسنة ٣٤ ق — جلسة ١٩٦٩/٦/١٢)

القاعـــدة (٢٠٩)

المبدأ (٣٠٨) تكفل اللوائح وشروط قائمة التأجير بالمــزاد ببيان كيفية تمام القبول وارساء المزاد • وجوب الرجوع اليهــا دون غيرها من احكام القانون المدنى التى تعتبر من القواعد المكملة فــلا يلجأ اليها الا عند عدم الاتفاق على قواعد خاصــة •

الحكــــم

متى كانت وزارة الاوقاف قد عرضت الاطيان محل النزاع لتأجيرها بطريق المزايدة على مقتضى ما تقضى به احكام القانون رقم ٣٦ لســنة ١٩٤٦ واللائحة الداخلية للوزارة والشروط الواردة بقائمة المــــزاد وكانت تلك الاحكام والشروط قد تكفلت ببيان متى وكيف يكون القبــول من الوزارة ويتم ارساء المزاد فانه يجب الرجوع اليها فى كل ما يتعلق بذلك دون الاحكام العامة الواردة فى المواد ٨٩ و ٩٠ و ٩١ مــن القانون المدنى اذ هذه الاحكام تعتبر من القواعد المكملة فلا يلجــأ اليها الا عند عدم الاتفاق على قواعد خاصة •

(الطعن رقم ١١٢ لسنة ٢٩ ق — جلسة ١٩٦٤/١/٩)

القاعـــدة (٢١٠)

المبدأ (٣٠٩) عرض شخص تأجير اطيانه بالمزاد وقبوله أحـد العطاءات وجزء من التأمين النقدى مع التأشير على القائمة بالاحتفاظ بحقه فى قبول العطاء أو رفضه لا يفيد تمام الايجار •

الحكـــم

اذا عرضت في المزاد ارض لتأجيرها على مقتضى شـروط واردة بقائمة المزاد تتضمن ان لصاحب الارض الخيار بلا قيد في قبـول أو رفض أى عطاء فان تقديم العطاء ، ومجرد قبول المالك لجزء مـن التأمين النقدى ، وتحريره ايصالا عنه لم ينص فيه الا على أن صاحب العطاء ملتزم بدفع باقي التأمين في اجل حدده بكتابة منه علـى القائمة ولم يشر فيه بشيء الى حقوق صاحب الارض الواردة في قائمـة المزاد ، بل بالعكس اشر على القائمة في يوم حصول المزاد الـذى حرر فيه الايصال بان المالك لا يزال محتفظا بحقه في قبول أو رفض العطاء كل ذلك لا يفيد تمام عقد الايجار بين الطرفين ولا يمنـع المالك من ان يستعمل حقه في قبول العطاء او عدم قبوله في أى وقت شاء حتى بعد انصراف صاحبه . فاذا هو فعل ذلك في نفس اليـوم فقبل عطاء آخر بأجرة اكثر وحرر بالفعل عقد الايجار بعـد ان دون هذا العطاء الاخر في القائمة قبل اقفال المزاد كان هذا هـو العقد التام اللازم .

(الطعن رقم ٤٣ لسنة ٨ ق — جلسة ١٥/١٢/١٩٣٨)

القاعـدة (٢١١)

<u>المبدأ (٣١٠) عدم جواز مؤاخذة المستأجر بشروط عقـد الايجار الذى لم يوقعه بحجة توقيعه على قائمة المزاد المنصوص فيها على قبوله شروط عقد الايجار في حالة تمسكه بان هذا العقد ليـس هو الذى كان مرافقا لقائمة المـزاد .</u>

الحكـــــم

اذا استند المؤجر فى دعواه الى شرط ورد فى عقد ايجار لـــم يوقعه المستأجر واحتج كذلك بأن قائمة مزاد التأجير التى وقعهـــا المستأجر تنص على ان توقيعها يفيد الرضا بشروط عقد الايجـــار المرافق لها • وكان من دفاع المستأجر ان المدعى لم يقدم دليـــلا على ان عقد الايجار الذى يستند اليه هو بذاته العقد الذى كـــان مرافقا لقائمة المزاد وقضت المحكمة للمدعى بطلباته مستندة الى شروط عقد الايجار المقدم منه دون ان تبين كيف حصلت ان هذا العقـــد هو بذاته العقد الثرى كان موافقا لقائمة المزاد بحيث لم يكن فـــى قولها ما ينهض ردا على دفاع المدعى عليه • فان حكمها يكون قاصر التسبيب متعينا نقضه •

(الطعن رقم ١٦ لسنة ١٦ ق — جلسة ١٠/٤/١٩٤٧)

القاعـــدة (٢١٢)

المبدأ (٣١١) افتتاح المزايدة ولو على اساس سعر معـــين لا يعتبر ايجابا • الايجاب يكون من جانب المزايد بالتقدم بالعطاء • لا يتم القبول الا بارساء المزاد •

الحكـــــم

تنص المادة ٩٩ من القانون المدنى على انه "لا يتم العقد فى المزايدات الا برسو المزاد" ومفاد ذلك ان افتتاح المزايدة ولو على اساس سعر معين لا يعتبر ايجابا وانما الايجاب يكون من جانـــب المزايد بالتقدم بالعطاء • اما القبول فلا يتم الا بارساء المزاد •

(الطعن رقم ١١٢ لسنة ٢٩ ق — جلسة ٩/١/١٩٦٤)

الفصل الرابع

تحديد المدة فى عقد الايجار

يعتبر عقد الايجار منعقدا للفترة المحددة لدفع الأجرة اذا لم تكن مدته محددة أو قابلة للتحديد .

القاعدة (٢١٣)

المبدأ (٣١٢) الاتفاق على مدة عقد الايجار . تحديد الطرفين انتهاء العقد بأمر مستقبل غير محقق الوقوع أو استحالة معرفة تاريخ انتهائه . وجوب اعتبار العقد منعقدا للفترة المحددة لدفع الأجرة .

الحكم

مفاد نص المادة ١/٥٦٣ من القانون المدنى انه كلما تعذر معرفة الوقت الذى جعله المتعاقدان ميقاتا ينتهى اليه العقد بأن لم تحدد له مدة ينتهى بانتهائها ، أو عقد لمدة غير معينة بحيث لا يمكن معرفة التاريخ الذى ينتهى اليه على وجه التحديد أو ربط انتهاؤه بأمر غير محقق الوقوع ، أو استحال معرفة التاريخ الذى قصد المتعاقدان ان يستمر اليه ، ففى هذه الحالات جميعا لا يمكن مسبقا معرفة متى ينتهى العقد وحلا لما يمكن أن ينشأ عن هذا من منازعات تدخل المشرع بالنص على اعتبار العقد منعقدا للفترة المحددة لدفع الأجرة ، واذ كانت الطاعنة — المستأجرة —

لم تقدم ما يثبت صدور قرار بنزع ملكية الأرض المؤجرة فان ما ذهب اليه الحكم من أن الاتفاق على اعتبار مدة العقد ممتدة حتى صيرورة قرار نزع الملكية نهائيا ، هو أمر مستقبل غير محقق الوقوع مما يعتبر معه عقد الايجار فى حكم المؤبد بمعنى ان مدته تصبح غير معروفة هذا الذى أورده الحكم يجعل العقد طبقا لنص المادة ١/٥٦٣ من القانون المدنى سالفة الذكر منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة وهى كل شهر ، ولا محل لافتراض مدة للعقد طالما كانت عباراته لا تدل عليها ولم يرد نص بشأنها ، أو القياس على نص خاص بحالة أخرى أو اخذا بنص ورد فى مشروع التقنين المدنى ثم استبعد •

(الطعن رقم ٦٥١ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٠/٣/٥)•

المدة فى عقود الايجار الخاضعة للقانون المدنى يجوز تعليق انتهائها على أرادة المستأجر المنفردة •

القاعدة (٢١٤)

المبدأ (٣١٣) بالنسبة لعقود الأيجار التى تخضع للقانون المدنى فانه يصح فيها تعليق انتهاء الايجار على ارادة المستأجر المنفردة والنص فى العقد على أحقية المستأجر فى شغل العين طالما أنه مواظب على دفع الايجار فى الميعاد المحدد هو شرط غير مخالف للنظام العام وملزم للطرفين •

الحكم

يبين من الصورة الضوئية لعقد الايجار سند الدعوى والتى كانت مطروحة على محكمة الموضوع — ولم تجحدها المطعون ضدها انه متفق فيه على أن للمستأجر (الطاعن) الحق فى شغل العين المؤجرة طالما انه مواظب على دفع الايجار فى الميعاد المحدد ، وقد تمسك الطاعن فى مذكرته المقدمة لمحكمة الاستئناف بجلسة ١٩٧٩/١١/٥ المقدمة صورتها الرسمية بأن هذا الشرط يجعل له حقا فى استمرار العقد لأنه لا ينفسخ الا بارادته واذ كان هذا الاتفاق غير مخالف للنظام العام فانه يكون صحيحا فى القانون ملزما للطرفين وكان من المقرر أن محكمة الموضوع تفسر شروط العقد تبعا لنية العاقدين وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بالاخلاء تأسيسا على انتهاء عقد الايجار لقيام المطعون ضدها المؤجرة بالتنبيه عليه برغبتها فى انهاء العقد بالانذار الموجه اليه فى يوليو سنة ١٩٧٤ ، ودون أن يعرض لدفاع الطاعن آنف الذكر والذى لم يكن معروضا على محكمة الدرجة الأولى — ليبين ما انصرفت اليه أرادة المتعاقدين بهذا الشرط وهل قصدا به تعليق انهاء الايجار على ارادة المستأجر وحده ، أم هو مجرد ترديد للقواعد العامة فى القانون المدنى وكان من شأن هذا الدفاع الذى أثاره الطاعن لو صح أن يتغير به وجه الرأى فى الدعوى ، فان الحكم المطعون فيه يكون فى هذا الخصوص قد شابه قصور فى التسبيب • ولما تقدم يتعين نقض الحكم المطعون فيه بغير حاجة لبحث باقى أسباب الطعن •

(الطعن رقم ١٠٦٤ لسنة ٥٠ ق — جلسة ١٩٨١/٣/٢١)

القاعـــدة (٢١٥)

المبدأ (٣١٤) أنعقاد عقد الايجار لمدة طويلة تجعله فى حكم المؤبد أو لمدة يتعذر تحديدها • للقاضى تحديد مدتـــــه تبعا للظروف • الأتفاق على سـريان العقد طوال حياة المستأجـر وورثته قصر القاضى لمدته على حياة المستأجر • لا خطأ •

الحكــــم

لئن كان عقد الايجار زمنيا مؤقتا ، الا ان المشرع لم يضع حدا اقصى لمدته ، فيستطيع المتعاقدان تحديد أية مدة للايجار مـــا دامت هذه المدة لا تجعل الايجار مؤبـدا او فى حكم المؤبـد ، أو اتفقا على مدة يتعذر تحديدها ، انعقد الايجار لمدة يحددهـــا القاضى تبعا لظروف وملابسات التعاقد ويجوز له تحديدها بحيـــاة المستأجر • لما كان ذلك • وكان المتعاقدان فى الاتفاق المـؤرخ كانا قد حددا سريانه بمدة حياة المطعون عليه وورثته من بعـــده ، وكان الحكم المطعون فيه قد استعمل حقه فى تحديد تلك المـــدة بمدة حياة المطعون عليـــه فانــــه لا يكـــون قـد خالـــــف القانـــون •

(الطعن رقم ٤٩٩ لسنة ٤٥ ق ــ جلسة ١٩٧٩/٦/٢٠)

الفصل الخامس

تحديد ملحقات العين المؤجرة ونطاقها

(القاعدة (٢١٦)

المبدأ (٣١٥) تسليم المؤجر للمستأجر العين المؤجرة يتحقق بتسليمها له هى وملحقاتها بحيث يمكن من الانتفاع بها دون حائل م ٥٦٤ مدنى .

المبدأ (٣١٦) يقصد بملحقات العين المؤجرة كل ما أعد بصفة دائمة لأستعماله طبقا للغرض الذى قصد من الأجارة وأعداد العين له وطريقة تنفيذ الايجار فى الماضى اذا كان قد بدئ فى تنفيذه ومطاوعة طبيعة الأشياء بالأضافة الى العرف السارى .

المبدأ (٣١٧) اذا خلا عقد الايجار من بيان ملحقات العين المؤجرة يتولى قاضى الموضوع تقديرها فى ضوء المعايير الوارده فى المادتين ٤٣٢ ، ٥٦٦ مدنى بأعتبار ذلك مسألة تفسير للعقد وهو لا يخضع فى ذلك لرقابة محكمة النقض متى كان أستخلاصه سائغا وله مأخذه من الأوراق .

الحكم

مفاد المادة ٥٦٤ من القانون المدنى — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن التسليم الصحيح للعين المؤجرة لا يكون الا بتسليمها وملحقاتها تسليما يتمكن به المستأجر من الانتفاع بها كاملا دون حائل ولئن كانت من وجوب تسليم ملحقات العين المؤجرة هى تيسير الانتفاع على الوجه المقصود ولئن كان مؤدى المادتين ٤٣٢ ، ٥٦٦ من ذات القانون أنه يقصد بملحقات العين المؤجرة كل ما أعد بصفة دائمة لاستعماله طبقا للغرض الذى قصد من الاجارة واعداد العين له وطريقة تنفيذ الايجار فى الماضى اذا كان قد بدىء فى تنفيذه ومطاوعة طبيعة الاشياء بالاضافة الى العرف السارى واذا لم يبين العاقدان الملحقات التى يشملها الايجار الا أن هذا التحديد يترك لتقدير قاضى الموضوع استهداء المعايير السالفة باعتباره مسألة تفسير العقد لا يخضع فيها لرقابة محكمة النقض متى كان استخلاصه سائغا وله مأخذه من الاوراق •

(الطعن رقم ٩٨٢ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١/١١/٩٧٨)

الملحقات الضرورية وغير الضرورية للعين المؤجره — المقصود بكل منهم •

القاعدة (٢١٧)

المبدأ (٣١٨) الملحقات الضرورية للعين المؤجرة — شمول عقد الايجار لها ولو ظهرت فى تاريخ لاحق لانعقاده —

الملحقات غير الضرورية — كالمصعد — جواز عدم شمول العقد لهـا طالما لم تكن موجودة عند ابرامه — استقلال محكمة الموضوع بتقديـر ذلـك .

الحكـم

ليس من الضرورى فى الاصل أن تكون الملحقات موجودة عند ابرام التعاقد وان الايجار يمكن أن تدرج فى نطاقه الملحقات التى تظهـر فى وقت لاحق لانه ينبغى التفرقة بين ما يعد ضروريا من هـذه الملحقات للانتفاع بالعين المؤجرة فلا يتم الانتفاع المقصود الا اذا توافر وجودها فتشتمله الاجارة ولو لم تكن موجودة وقت التعاقـد ويلتزم المؤجر بايجاد ما ليس موجودا منها وتسليمها للمستأجر وبين ما ليس بطبيعته ضروريا ولكن من شأنه تسهيل الانتفاع أو زيادة فيه ومن قبيل ذلك المصعد فمن الجائز الا تضمنه الاجارة اذا لم يكن موجودا وقت العقـد .

(الطعن رقم ٩٨٢ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٧٨/١١/١)

تحديد ملحقات العين المؤجـره

القاعـدة (٢١٨)

المبدأ (٣١٩) اذا لم يظهر فى عقد الايجار الملحقـات التى يشملها العقد تعين على المحكمة تحديد هذه الملحقـات

باعتبارها مسألة تتعلق بتفسير العقد توصلا الى مقصود العاقدين طبقا للغرض الذى قصد من الايجار وطريقة تنفيذ الايجار فى الماضى ومطاوعة لطبيعة الأشياء بالاضافة الى العرف السارى " مثال بشأن ملحقات فيلا بجعل الجراج وغرفة البواب من ملحقاتها " ٠٠٠

— ان مفاد المادة ٥٦٤ من القانون المدنى وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ان التسليم الصحيح للعين المؤجره لا يكون الا بتسليمها وملحقاتها تسليما يتمكن به المستأجر من الانتفاع بها انتفاعا كاملا دون حائل ، ومؤدى المادتين ٤٣٢ ، ٥٦٦ من ذات القانون أنه يقصد بملحقات العين المؤجرة كل ما أعد بصفة دائمه لاستعمالها طبقا للغرض الذى — قصد من الايجار ، وطريقة تنفيذ الايجار فى الماضى اذا كان قد بدئ فى تنفيذه ، ومطاوعة لطبيعة الاشياء ، بالاضافة الى العرف السارى ، طالما لم يعين العاقد أن الملحقات التى — يشملها الايجار وهذا التحديد يترك لتقدير محكمة الموضوع ، باعتباره مسألة تتعلق بتفسير العقد وبما لها من سلطة فى تفسيره توصلا الى مقصود العاقدين ٠٠٠ .

المحكمة

ملاحظة : نذكر فى هذا الحكم وقائع الدعوى نظرا لأهميتها فى أحاطة القارئ بفحوى الحكم ٠

أولا : وقائع الدعـوى :

وحيث أن الوقائع — حسبما يبين من الحكم المطعون فيه وباقى أوراق الطعن — تتحصل فى ان المطعون عليه أقام الدعوى رقـــم ١١١٩ لسنة ١٩٧٣ مدنى كلى الجيزة طلب الحكم بأن عقد الايجـار المؤرخ ١٩٦٢/٨/٢٧ لم يتضمن الجراج وحجرة البواب وتمكينـــه منهمـــا ٠٠٠

وقال بيانا لدعواه أنه اجر للطاعن العقار الموضح بالصحيفـــة بعقد ايجار يبدأ من أول أكتوبر سنة ١٩٦٢ ، وبعد عامين انشـــأ المكانين مثار النزاع ، وقد نازعه الطاعن فى حيازتهما وبتاريـــــخ ١٩٧٥/١/٣٠ حكمت المحكمة برفض الدعوى ٠

استأنف المطعون عليه هذا الحكم مطالبا بالغاء الحكم المستأنف وبان عقد الايجار المؤرخ ١٩٦٢/٨/٢٧ لم يكن متضمنا الجــــراج وحجرة البـــواب ٠٠٠٠٠٠

طعن الطاعن على هذا الحكم بطريق النقض ، وقدمت النيابـــة مذكرة رأت فيها رفض الطعن ٠ واذ عرض على المحكمة فى غرفة مشـــورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها ٠

ثانيا : الحكـــم :

وحيث ان مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه الفساد فى الاستدلال ، وفى بيان ذلك يقول ان الحكم اعتبر ان عقد الايجـــار

المؤرخ ١٩٦٢/٨/٢٧ قد خلا من الجراج وحجرة البواب استنادا منه الى أن ترخيص بنائهما وقرار لجنة تقدير ايجار العين المؤجرة والكشف الرسمى توضح أن المطعون عليه انشأهما فى سنة ١٩٦٥ بعد التعاقد على الايجار فى حين أن الكشف الرسمى والخطاب المرسل منه للمطعون عليه بتاريخ ١٩٦٤/٦/١ يفيد ان بعكس ما استخلصه الحكم المطعون فيه من المستندات سالفة البيان ، فضلا عن أن العين المؤجرة فيلا ويعد الجراج وحجرة البواب من ملحقاتها التى يشملها عقد الايجار ....

وحيث ان هذا النعى صحيح ذلك أن مفاد المادة ٥٦٤ من القانون المدنى وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ان التسليم الصحيح للعين المؤجرة لا يكون الا بتسليمها وملحقاتها تسليما يتمكن به المستأجر من الانتفاع بها انتفاعا كاملا دون حائل ، ومؤدى المادتين ٤٣٢ ، ٥٦٦ من ذات القانون أنه يقصد بملحقات العين المؤجرة كل ما أعد بصفة دائمة لاستعمالها ، طبقا للغرض الذى قصد من الايجار ، وطريقة تنفيذ الايجار فى الماضى اذا كان قد بدئ فى تنفيذه ، ومطاوعة لطبيعة الاشياء بالاضافة الى العرف السارى طالما لم يبين العاقدان الملحقات التى يشملها الايجار وهذا التحديد يترك لتقدير محكمة الموضوع ، باعتباره مسألة تتعلق بتفسير العقد وبمالها من سلطة فى تفسيره توصلا الى مقصود العاقدين . على أن تبين فى أسباب حكمها كيف استخلصت المعنى الذى أقتنعت به ورجحت انه مقصود العاقدين بحيث يتضح من هذا

البيان أنها قد التزمت فى تفسيرها بما تحمله عبارات العقد ومـــا يجرى به العرف ويرشـد اليه القصد من التعاقد وطبيعة محلـــه ، وهى فى ذلك خاضعة لرقابة محكمة النقـض ..

لما كان ذلك وكان يبين مما قرر الحكم المطعون فيه أنه اسـتدل على أن عقد ايجار الفيلا لم يكن متضمنا الجراج وحجرة البواب مـن ترخيص بنائهما الصادر بتاريخ ١٩٦٥/٢/١٥ وقرار لجنة تقديـر الايجارات رقم ٣٥٤ سنة ١٩٦٤ والكشف الرسمى المستخرج مـن مصلحة الاموال المقررة عن العين المؤجرة ، على أن بناءهما تم فـى سنة ١٩٦٥ ولم يكن لهما وجود مادى عند تحرير عقد الايجار بتاريخ ١٩٦٢/٨/٢٧ .

لما كان ما تقدم وكان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بـأن عقد الايجار منصب على فيلا وأن الجراج وحجرة البواب من ملحقاتهـا وانهما بنيا مع العين المؤجـرة ..

وان الكشف الرسمى المستخرج من مصلحة الاموال يشى بذلـك واذ كان الثابت من عقد الايجار ان العين المؤجرة فيلا أجـــرت لاستعمالها سكنا خاصا ، وان قرار لجنة تقدير أجرتها رقم ٣٤٥ سنة ١٩٦٤ ثبت به أنه ملحق بها منافع بالدور الارضى ، والثابت مـن الكشف الرسمى أن بناءها أنشىء فى سنة ١٩٦٢ ويحتوى على خمـس غرف وصالة ومنافع وجراج وغرفة تحت الاتمـــام ...

فان مفاد ذلك ان الجراج والحجرة كان لهما وجود وقت تحـرير العقـــد .

وكون العين المؤجرة فيلا مستقلة يجعل الجراج وحجرة البواب من ملحقاتها ويدل على ان ارادة العاقدين قد انصرفت الى أن عقد الايجار يتضمنها واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه يكون مشوبا بالفساد فى الاستدلال ، ويتعين نقضه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن ...

وحيث أن موضوع الاستئناف صالح للفصل فيه ولما تقدم يتعين رفضه وتأييد الحكم المستأنف ...

(الطعن رقم ٩٧٢ لسنة ٤٥ ق — جلسة ١٩٨٠/٢/٢)

القاعدة (٢١٩)

المبدأ (٣٢٠) ملحقات العين المؤجرة التى لا تكتمل المنفعة المقصودة من الايجار الا بها يجوز اثباتها فى حالة عدم ورودها فى العقد بالرجوع الى قصد المتعاقدين وطبيعة الالتزام واتباع العرف دون التقيد فى هذا الخصوص بوسيلة بعينها من وسائل الاثبات لان هذه الأمور من قبيل الواقع المادى الذى يجوز اثباته بكافة الطرق .

الحكم

النص فى المادة ٣٦٢ من القانون المدنى القديم

— الذى يحكم عقد الايجار موضوع الدعوى — على أن " اجارة الأشياء عقد يلتزم به المؤجر انتفاع المستأجر بمنافع الشىء المؤجر ومرافقة مدة معينة بأجرة معينة " واذ لم تتضمن نصوص القانون المدنى القديم الواردة فى شأن الايجار حكما خاصا بتحديد ملحقات العين المؤجرة فانه يتعين الرجوع الى القواعد العامة المنصوص عليها فى المادة ١٣٨ من القانون المذكور التى تنص على أنه " يجب أن تفسر المشارطات على حسب الغرض الذى يظهر أن المتعاقدين قصدوه مهما كان المعنى اللغوى للالفاظ المستعملة فيها مع مراعاة ما يقتضيه نوع المشارطة والعرف الجارى " •• ومؤدى ذلك أن العين المؤجرة لا تقتصر على ما ورد ذكره فى العقد بشأنها وانما تشمل أيضا ما يكون من ملحقاتها التى لا تكتمل منفعتها المقصودة من الايجار الا بها وانه اذا اتفق المتعاقدان على تحديد الملحقات وجب اعمال اتفاقهما والا وجب الرجوع الى قصد المتعاقدين وطبيعة الالتزام واتباع العرف دون التقيد فى هذا الخصوص بوسيلة بعينها من وسائل الاثبات لأن هذه الأمور من قبيل الواقع المادى الذى يجوز اثباته بكافة الطرق •

(الطعن رقم ٥٠١ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٨١/١٢/٣١ م)

تحديد نطاق العين المؤجرة

القاعـــدة (٢٢٠)

المبدأ (٣٢١) اذا تضمن عقد الايجار تحديدا للعـــين المؤجرة اقتصر حق المستأجر على الانتفاع بها فى نطاق هــــذا التحديد فاذا انتفع المستأجر بجزء من عقار المؤجر يخرج عن نطاق العين المؤجرة كان انتفاعه بهذا الجزء بدون سند وحق للمالـــك طلب طرده منه كما حق له طلب ازالة ما أحدثه به •

المبدأ (٣٢٢) لا يعد سكوت المالك فترة من الزمن عـــن استعمال المستأجر لجزء من العقار خارج نطاق العين المؤجـــرة نزولا ضمنيا منه عن حقه فى ذلك الجزء ذلك لان السكوت عـــن استعمال الحق فترة من الزمن لا يعد نزولا ضمنيا عنه •

المحكمـــة

ملحوظة : نذكر فى هذا الحكم وقائع الدعوى نظرا لاهميتها فـــى أحاطة القارىء بفحوى الحكم •

أولا : وقائع الدعوى :

تتحصل وقائع الدعوى فى أن المطعون ضدها أقامت الدعوى رقـم ٥٣٤٦ لسنة ١٩٧٦ جنوب القاهرة الابتدائية على الطاعنة بطلب الحكم

بازالـة الفترينة التى أقامتها بمدخل العقار المبين بالصحيفة على نفقتها الخاصة مع الزامها بدفع غرامة تهديدية قدرها خمسة جنيهات يوميا فى حالة امتناعها أو تأخرها فى تنفيذ الازالـة ، وقالت بيانا لها ، انه بعقد مؤرخ ١٩٧١/٦/٨ استأجرت الطاعنة منها دكانا بهذا العقار لاستعماله متجرا للادوات الموسيقية والاسطوانات وقد غصبت الجانب الايسر من مدخل العقار وأقامت به فترينة من الخشب والزجاج والرخام ، ورغم عدم مشروعية هذا الفعل فقد ترتب عليه ضرر يتمثل فى غلق أحد جانبى باب العقار — وعدم استعماله واعاقة الدخول والخروج لذلك أقامت الدعوى بطلباتها انفة البيان . وبتاريخ ١٩٧٧/١٠/٢١ حكمت المحكمة بالزام الطاعنة بازالة الفترينة استأنفت الطاعنة هذا الحكم بالاستئناف رقم ٤٢٣٠ لسنة ٩٤ ق القاهرة ، وبتاريخ ١٩٧٨/٤/٢٦ حكمت المحكمة بندب مكتب خبراء وزارة العدل لاداء المأمورية المبينة بمنطوق الحكم ، وبعد أن قدم تقريره حكمت بتاريخ ١٩٧٨/١٢/٢٧ — بتأييد الحكم المستأنف . طعنت الطاعنة فى هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقض الحكم .

ثانيا : الحكم :

وحيث أن الطاعنة تنعى بسببى الطعن على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبيب وفى بيان ذلك تقول أنها تمسكت فى دفاعها أمام محكمة الاستئناف بأن المستأجر السابق هو الذى أنشأ الفترينة وأنها استأجرت العين من الشركة المطعون ضدها بالعقد المؤرخ ١٩٧١/٦/٨ شاملة لها ، وأن وجود هذه الفترينة لم يرتب ضررا وأن سكوت المطعون ضدها عن المطالبة بازالتها دليل

على وضائها بوجودها وقد جاء تقرير الخبير الذى ندبته المحكمة مؤيدا دفاعها بأن الفترينة اقامها المستأجر السابق عام ١٩٦٩ وأنها لا تسبب ضررا للعقار او المؤجرة الا أن الحكم المطعون فيه قضى رغم ذلك بازالة الفترينة استادا الى أن المسموح للمستأجر طبقا للمادة ٥٨٠ من القانون المدنى هى التغيير فى حدود العين المؤجرة بما يعيبه بمخالفة القانون والقصور فى التسبيب .

وحيث أن هذا النعى مردود ذلك ان مؤدى نصوص المواد ٥٥٨، ٥٦٤، ٥٦٦ من القانون المدنى أن عقد الايجار يخول المستأجر حق الانتفاع بالعين المؤجرة وملحقاتها ، واذا تضمن العقد تحديدا للعين المؤجرة اقتصر حق المستأجر على الانتفاع بها فى نطاق هذا التحديد فاذا انتفع المستأجر بجزء من عقار المؤجر يخرج عن نطاق العين المؤجرة كان انتفاعه بهذا الجزء بدون سند وحق للمالك طلب طرده منه كما حق به طلب ازالة ما أحدثه به ، لما كان ذلك وكان السكوت عن استعمال الحق فترة من الزمن لا يعد نزولا ضمنيا عنه — وكان الثابت من تقرير الخبير أنه انتهى الى أن الفترينة تشغل ٨٠ سم من باب العمارة. والمجاور للدكان محل النزاع ، وأن وجودها لا يرتب ضررا للعقار أو المؤجرة لان الجزء الباقى من باب العمارة يسمح بمرور الاشخاص فضلا عن وجود بابين آخرين للعمارة وأن الذى أنشأ الفترينة المستأجر السابق الذى باع المحل بالجدك للطاعنة خلال عام ١٩٦٩ وكان الحكم الابتدائى الذى أيده الحكم المطعون فيه وأحال الى أسبابه قد أقام قضاءه على أن عقد الايجار " يقضى فى بنده الثامن على تعهد المستأجر الا يضع أى شىء أمام مدخل الامكنة المؤجرة ولا أمام المدخل

العـــام للعمارة كما يقضــى البند الرابع عشر على تعـهد المستأجـــر ألا يضع أو يعلق أو يرسم خارج الامكنة المؤجــرة .... ومن ثم فما أتتــــه المدعى عليها (الطاعنـــة) من وضع الفترينة قد جاء مخالفا لاشتراطات عقد الايجار .. كما لم تقدم المدعى عليها ما يفيد التصريح لهـــــا بذلك من الشركة ولا يقدح فى ذلك ما أومأت اليه من صور المكاتبـــات المرسلة من المستأجر السابق للدكان " اذ أنها فضلا عن كونها سابقـــة على تحرير عقد الايجار للمدعى عليها والذى ورد به حظر مثل هـــذه التغييرات فانها لا تفيد ولا تفصح عن موافقة الشركة على ما طلبه المستأجر السابق . فضـــلا عن أن المدعى عليها لايحق لها بداءة استغــــلال المكان محل النزاع لان عقد الايجار المبرم بينها وبين الشركة المدعيـــة لم يتضمن استئجارها هذا المكان ومن ثم تقضى المحكمة بالازالـــة " .. وكان الحكم المطعون فيه قد أضاف فى مدوناته ردا على أسباب الاستئناف " أنـــه وان كان للمستأجر أن يجرى تعديلا بالعين المؤجرة لا يضـــر بالمؤجر اعمالا لنص المادة ٥٨٠ من القانون المدنى فان المسموح بـــه للمستأجر هو التغيير فى حدود العين المؤجـــرة أما اذا تجاوز التغيـــير هذه الحدود كما حدث من المستأنفة (الطاعنـــة) وكما هو ثابت مـــن أوراق الدعوى ... فان محكمة أول درجة وقد قضت بالازالـــة اعمــــالا للشرط الوارد فى عقد الايجار تكون قد طبقت قانون المتعاقدين تطبيقـــا سليما . يضاف الى ما تقدم أن المستأنفة لم تقدم ما يؤيد دفاعهـــا أن الفترينة محل النزاع كانت ضمن توابع العين المؤجرة ولا دليل فى الاوراق يدل على أن الشركة المستأنف عليها (المطعون ضدها) قد رضيـــت ببقاء هذه الفترينة .... " مما مؤداه أن الركيزة الاساسية التى قـــام عليها الحكم المطعون فيه هو ما استخلصه من أن الفترينة التى تتفـــع

بهـا ... والمقامة فى بـاب العقار تخرج عن ... العين المؤجرة ... الثابت بالاوراق ورتب الحكم على ذلك قيام حق الشركة المؤجـرة فى ازالة تلك الفترينـة ، واذ كان هذا الاستخلاص لـه سند مـن الاوراق ويؤدى الى النتيجة التى انتهى اليها بما يتفق وصحيح القانون، كما تضمن الرد السائغ على ما ساقته الطاعنة من دفاع فان النعـى بالخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبيب يكون غير سـديد •

(الطعن رقم ٤١٢ لسنة ٤٩ ق ـ جلسة ١٩/ ٣/ ١٩٨٤)

الفصل السادس

الوعـــــد بالايجـــــار

ماهية الوعد بالايجـار •

القاعـــدة (٢٢١)

المبدأ (٣٢٣) الوعد بالايجار — ماهيته — وجـــوب اشتماله على العناصر الجوهرية لعقد الايجار — جواز أن يكــون الاتفاق على المدة الواجب اتمام الايجـــار خلالها •

الحكـــم

اذ كان الوعد بالايجار الملزم لجانب واحد هو عقد بمقتضـــاه يتعهد صاحب العين بأن يؤجرها لآخر اذا رغب فى استئجارهـا ، وكان هذا العقد وفقا للمادة ١٠١ من القانون المدنى لكى يعتبر ملزما لمن صدر منه الشرط أن تبيّن فيه العناصر الجوهرية لعقـــد الايجار وأن تحدد فيه المدة التى يجوز فيها الزام الواعد باتمـــام الايجار خلالها ، وكان الاتفاق على تحديد هذه المدة لا يشـــترط أن يكون صريحا بل يجوز أن يكون ضمنيا فيحق أن يستخلص من ظروف الاتفاق المدة المعقولة التى يقدرها لنفاذ الوعد بالايجار ، لما كــان ذلك ، وكان الوعد بالايجار مثار النزاع قد خلا من تقرير المدة التى

يجوز فيها الزام الطاعن الاول بابرام عقد الايجار الموعود به للمطعون عليه الاول فانه لا تثريب على محكمة الموضوع ان هى قدرت المدة التى اعتبرتها معقولة — تسع سنوات — فى نطاق ما تستقل به من سلطة تقديرية وفق مقصود العاقدين ، وكان هذا التقدير لا ينطوى على مخالفة لاية قاعدة آمرة نصت عليها القوانين الاستثنائية لايجار الاماكن ، فان النعى — على تحديد هذه المدة — يكون على غير أساس .

(الطعنان رقما ٥٦٥ ، ٥٧٠ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/٣/٣٠) .

الفرق بين الوعد بالايجار وعقد الايجار .

القاعدة (٢٢٢)

المبدأ (٣٢٤) الوعد بالايجار — من العقود غير المسماة — اختلافه عن عقد الايجار — تحديد محكمة الموضوع مدة نفاذ الوعد بأكثر من خمس سنوات المحددة لسقوط الحق فى الاجرة بالتقادم — لا خطأ .

الحكم

الوعد بالايجار ليس بايجار بل يدخل فى طائفة العقود غير

المسماة ، باعتباره يقتصر على الزام الواعد بأن يبرم عقد ايجار اذا طلب الطرف الآخر منه ذلك خلال مدة معينة ولا ينشىء في ذمة الواعد أو الموعود له أي من الالتزامات التبادلية بين المؤجر والمستأجر المترتبة على عقد الايجار وبالتالي — فانه لا مساغ للنعي على المدة التي قدرتها المحكمة لنفاذ الوعد — تسع سنوات — بمجاوزتها مدة السنوات الخمس المحددة لسقوط الاجرة بالتقادم في عقد الايجار لاختلاف مجال كل من العقدين .

(الطعنان رقما ٥٦٥ ، ٥٧٠ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/٣/٣٠) .

— عدم جواز التحدي بالوعد بالايجار لأول مرة أمام محكمة النقض .

القاعدة (٢٢٣)

المبدأ (٣٢٥) عدم تمسك الواعد أمام محكمة الموضوع في صيغة صريحة جازمة بتنازل الموعود له عن حقه في الوعد بالايجار — التفات المحكمة عن هذا الدفاع — لا خطأ — أثر ذلك — عدم قبول التحدي به لاول مرة أمام محكمة النقض .

الحكم

اذ كان الطاعنان لم يقدما ما يدل على تمسكهما أمام محكمة

الموضوع بانقضاء عقد الوعد بالايجار بالتقابل عنه أثر تنازل بات من المطعون عليه الاول الموعود له — عن التمسك به ، وكل ما ساقه الطاعن الاول على ما جاء بأسباب الحكم الابتدائى والحكم المطعون فيه أنه عرض الشقق الاربعة على المطعون عليه الاول شفاهة لاستئجارها فلم يقبل بينما نفى المطعون عليه الاول هذا الادعاء واذ كان لا يكفى لاعتبار الدفاع متضمنا هذا النعى مجرد الاشارة فيه الى عدم قبول المطعون عليه الاول استئجار تلك الشقق بل يجب أن يبدى فى صيغة صريحة جازمة تدل على تمسك صاحبه بأن عقد الوعد بالايجار قد انقضى بما لا يجوز معه للمطعون عليه الاول التمسك به بعد ذلك ، اقامة دعواه تأسيسا عليه ، فانه لا تثريب على الحكم المطعون فيه أن هو لم يعتبر دفاع الطاعن الاول متضمنا انقضاء الوعد وبالتالى لم يرد عليه ، وطالما أنه لم يتمسك به أمام محكمة الموضوع فانه لا يقبل منه التحدى به لاول مرة أمام محكمة النقض .

(الطعنان رقما ٥٦٥ ، ٥٧٠ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/٣/٣٠) .

الوعد بالايجار حق شخصى لا ينتقل الى الورثة .

القاعدة (٢٢٤)

المبدأ (٣٢٦) التعهد بالتمكين من استئجار أحدى الشقق هو حق شخصى لا ينتقل الى الورثة .

الحكـــــم

وحيث ان النعى غير سديد ، ذلك أنه لما كان البين مـــن الأوراق أن الطاعنة أقامت دعواها بأحقيتها لاستئجار شقة الـــنزاع تأسيسا على أن وزارة الأوقاف التى يمثلها المطعون عليه الثالـــث أعدتها لوالدتها بدلا من منزلها المهدوم وأن والدتها اذ توفيـــت فيقوم حقها فى استئجارها باعتبارها وارثتها والمقيمة معها عند هـدم المنزل ، وأن المطعون عليهما الأولين تمكنا من وضع يديهما علـــى شقة النزاع بطريق الاحتيال ، وكان مؤدى هذا أنها تؤسس حقها فـى شغل هذه الشقة اما بصفتها وارثة لوالدتها باعتبارها صاحبة الحـق الأصلى فى الاستئجار أو باعتبار أن اقامتها معها بالمنزل المهـدوم يعطيها هذا الحق . لما كان ذلك وكان الثابت أن والدة الطاعنـة توفيت دون التعاقد على استئجار شقة النزاع ، وكان مبنى تعهـــد وزارة الأوقاف بتمكينها من استئجار احدى الشقق التى كانت تزمـــع اقامتها هو اعداد مكان لاقامتها بدلا من سكنها المهدوم وبذلـــك يكون حقها الناشئ عن هذا التعهد حقا متعلقا بشخصها فـــلا ينتقل من بعدها الى ورثتها طبقا لنص المادة ١٤٥ من القانـــون المدنى ، وكان الحكم المطعون فيه قد خلص — فيما لم يكن فيـــه موضع نعى من الطاعنة — الى عدم ثبوت اقامة الطاعنة مع والدتهـــا وقت ازالة منزلها بما ينفى حقها فى الاستئجار الذى تدعيه ، بغض النظر عما اذا كان عقد الايجار الصادر للمطعون عليه الأول صحيحـا أو باطلا فان النعـــى على الحكم الصـادر فى الموضوع يكـــون ولا محـــل له ، لمـــا كان ما تقـــدم وكان الطعن فى الحكـــم

الموضوعـــى على غير أســـاس فان النعـى على الحكم الذى قضـــى بوقف التنفيـــذ مؤقتـــا يكون غير منتـــج •

(الطعن رقم ٨٩٣ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٧/١٢/٢١)

الفصل السابع

ايجــار المـــال الشـــائع

ـ الايجار الصادر من أحد الشركاء في المال الشائع يعد نافذا بينه وبين المستأجر وغير نافذ في مواجهة باقي الشـــركاء .

القاعـدة (٢٢٥)

المبدأ (٣٢٧) تأجير المال الشائع ـ وحق للاغلبيـــة المطلقة للشركاء ـ الايجار الصادر من أحد هم للعين كلها أو لجزء مفرز منها ـ صحيح نافذ بينه وبين المستأجر ـ عدم سريانه فـــي حق باقي الشـــركاء .

الحكـــــم

اذ كان مفاد المادتين ٨٢٧ ، ٨٢٨ من القانون المدنـي ان حق تأجير المال الشائع يثبت للاغلبية المطلقة للشركاء ، فمتى صـــدر الايجار للعـين كلها أو لجزء مفرز منها من أحد الشركاء دون أن تكون له أغلبية الانصبة ، فان الايجار وان وقع صحيحا ونافذا فيما بينه وبين المستأجر منه الا أنه لا يسري في حق باقي الشركاء ممن لم تصدر منهم الاجارة طالما لم يقرروها صراحة أو ضمنا ، اعتبارا بأن الايجار يقـــع في جزء منه على ملك الغير ، فيحق لهـؤلاء الشـــركاء أن يطلبـــوا

اخراج المستأجر من أحد هم من العين كلها ومن أى جزء منهـــا مهما صغـر دون انتظار نتيجة القســمة •

(طعن رقم ٥٨٧ لسنة ٤٣ ق — جلسة ٢١/١٢/١٩٧٧)

ايجـــار المال الشـــائع •

القاعـدة (٢٢٦)

المبدأ (٣٢٨) تأجير المال الشائع حق للأغلبية المطلقة للشركاء بحسب الأنصبة ومن ثم يكون عقد الايجار الصادر ممن لا يملك أكثر من النصف غير سـارى فى حق باقى الشركاء الا اذا ارتضــوه صراحـة أو ضمنـا •

الحكـــم

— مفاد المادة ٨٢٨ من القانون المدنى أن حق تأجير المـال الشائع يثبت للأغلبية المطلقة للشركاء محسوبة على أساس الأنصبـاء ، ولا يثبت لاحد المشتاعين بمفرد ، طالما أنه لا يملك أكثر من نصـف الأنصباء ، وأن الايجار الصادر من أحد الشركاء متى كان لا يملـك أكثر من نصف الانصبة لا يسرى فى مواجهة باقى الشركاء الا اذا ارتضوه صراحة أو ضمنا ، وأنه يترتب على عدم سريان الايجار من أحـــد المشتاعين فى مواجهة الباقين ثبوت الحق لهؤلاء فى اعتبار الايجــار غـير قائم بالنسـبة لهم ، وبالتالـى فى اعتبـار المسـتأجر

متعرضا لهم فيما يملكون اذا كان قد وضع يده بالفعل على العين •

(الطعن رقم ٣٢٨ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١/٢/١٩٧٨)

حق الشريك فى الايجار الشائع •

القاعدة (٢٢٧)

المبدأ (٣٢٩) للشريك على الشيوع أن يتصرف فى حصته وأن يستولى على ثمارها وأن يستعملها بشرط ألا يلحق ضررا بحقوق سائر الشركاء •

المبدأ (٣٣٠) أقامة الشريك فى العين محل الايجار الشائع وأتخاذه منها مقرا لأعماله اضرارا بحقوق باقى الشركاء يبيح طرده من العين محل الايجار الشائع •

المحكمة

ملاحظة : نذكر فى هذا الحكم وقائع الدعوى نظرا لأهميتها فى أحاطة القارىء بمضمونه •

أولا : وقائع الدعوى :

وحيث ان الوقائع — على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر

أوراق الطعن — تتحصل فى أن المطعون عليه بصفته أقام الدعوى رقم ... ... لسنة ١٩٧٤ مدنى امام محكمة جنوب القاهرة الابتدائية ضد الطاعن بطلب الحكم ببطلان عقد الايجار المدعى صدوره له من المرحوم ... ... واعتباره عديم الأثر ، وقال شرحا لدعواه ان مورثهما المرحوم ... ... كان يتخذ من الشقة رقم ٧ الكائنة بالعقار المملوك له رقم ... ... مركزا لنشاطه التجارى وادارة املاكه ولدى وفاته ثار النزاع بين الورثة حول ادارة التركة ، فأقيمت دعوى حراسة ونازع الطاعن فى اعتبار هذه الشقة مكتبا لمزاولة نشاط المورث مدعيا استئجارها منه ، واذ وقع عقد الايجار الذى يستند اليه باطلا لابرامه اياه مع نفسه بصفته وكيلا عن المورث ، دون أن يرخص له به أو تلحقه اجازة منه ، فقد أقام الدعوى • وبتاريخ ١٩٧٥/٤/٢٠ حكمت المحكمة باحالة الدعوى الى التحقيق ليثبت المطعون عليه استئجار الطاعن عين النزاع بواسطة التعاقد مع نفسه وبصفته وكيلا عن المورث ودون أن يجيزه الأخير ، وبعد سماع شهود الطرفين ، وفى الفترة المحددة لتقديم المذكرات عند حجز الدعوى للحكم تقدم المطعون عليه بمذكرة حدد فيها طلباته ببطلان عقد الايجار وطرد الطاعن من العين المؤجرة وتسليمها اليه ، ثم عادت المحكمة فحكمت فى ١٩٧٦/٣/٢٨ بعدم نفاذ عقد الايجار المؤرخ ١٩٧٢/٩/١ للشقة الكائنة بالعقار رقم ... ... فى حق المطعون عليه ورفض ما عدا ذلك من طلبات • استأنف المطعون عليه هذا الحكم بالاستئناف رقم ... ... القاهرة طالبا الغاءه فيما قضى به من رفض

طلب الطرد ، كما استأنفه الطاعن بالاستئناف رقـــم ٠٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠ القاهرة طالبا الغاءه ورفض الدعوى • وبعد ضـــم الاستئنافين حكمت محكمة الاستئناف فى ١٩٧٧/١/٨ باســتجواب الطاعن على النحو المبين بالأسباب وتكليفه بتقديم عقد الايجار المؤرخ ١٩٧٢/٩/١ وعقد الشركة بينه وبين أحد اخوته ، ثم عادت وحكمت بتاريخ ١٩٧٨/١/٢٨ (أولا) فى الاستئناف رقم ٠٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠ برفضه وتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم نفاذ عقد الايجـار المؤرخ ١٩٧٢/٩/١ (ثانيا) فى الاستئناف رقم ٠٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠ بالغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب الطرد والتســليم وبطرد الطاعن من عين النزاع • وبتسليمها للمطعون عليه • طعــن الطاعن على هذا الحكم بطريق النقض ، وقدمت النيابة العامة مذكـرة أبدت فيها الرأى برفض الطعن • عرض الطعن على هذه الدائرة فى غرفة مشورة فرأته جديرا بالنظر ، وبالجلسة المحددة التزمت النيابـة رأيهـــا •

ثانيا : الحكـــم :

فانه وان كان للشريك على الشيوع طبقا للمادة ٨٢٦ من القانـون المدنى أن يتصرف فى حصته وأن يستولى على ثمارها وأن يستعملها ، الا أنه لما كان ذلك مشروطا بألا يلحق ضررا بحقوق سائر الشـركاء ، وكان الحكم المطعون فيه قد خلص الى أن مورث الطرفين كان يتخـذ من عين النزاع مركزا لادارة أمواله وأعماله وأنها ظلت فى حيازته حـتى وفاته ، وأن حيازتها انتقلت بوفاته الى جميع الورثة ، وأن أمـــوال

التركة اذ وضعت تحت الحراسة القضائية فقد تعين الابقاء على عين النزاع مقرا لادارتها ، ورتب على ذلك أن فى اتخاذ الطاعن منها مقرا لأعماله اضرارا بحقوق باقى الورثة فانه يكون صحيحا فيما قضى به من طرد الطاعن من عين النزاع ، ويكون النعى عليه بالخطأ فى تطبيق القانون ومخالفة الثابت بالأوراق على غير أساس .

(الطعن رقم ٢٢٩ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٧٩/٢/٧)

تولى أحد الشركاء ادارة المال الشائع دون اعتراض من الباقين يجعله بمثابة وكيلا عنهم .

القاعدة (٢٢٨)

المبدأ (٣٣٠) اذا تولى أحد الشركاء ادارة المال الشائع دون اعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم فتنفذ فى حقهم التصرفات الخاصة بالادارة وهى تشمل الاجارة ابتداء والتنازل عنها الى مستأجر آخر .

الحكم

وحيث أن الطاعن ينعى بالسبب الثانى على الحكم المطعون فيه بالنسبة لما قضى به فى الاستئناف رقم ٩ لسنة ١٢ ق المرفوع ضده من المطعون عليهم الستة الأول الخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبيب ، وفى بيان ذلك يقول أن الحكم أقام قضاءه باخلاء

والمطعون عليه الأخير من الدكان المتنازل اليه عنه ، على أن الاقرار المؤرخ ١٩٦٩/٦/٢٢ وأن تضمن موافقة المؤجر على هذا التنازل ، غير أن هذه الموافقة لا تلزم باقى الشركاء وهم المطعون ضدهم الستة الأول ، لأن حصته لا تجاوز ربع ملكية العقار اذ يجب أن تصدر هذه الموافقة من جميع الشركاء أو ممن يملكون أغلبية الحصص على الأقل ولما كان الطاعن قد تمسك بأن من صدرت عنه الموافقة قد انفرد بادارة العقار دون اعتراض من باقى الشركاء ، فان تصرفاته وأعماله تنفذ فى حقهم ، وأن قضى الحكم المطعون فيه باهدار هذا الاقرار ، فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون وقاصر التسبيب .

وحيث أن هذا النعى فى محله ، ذلك بأن المقرر فى قضاء هذه المحكمة انه لما كانت المادة ٣/٨٢٨ من القانون المدنى تقضى بأنه اذا تولى أحد الشركاء ادارة المال الشائع دون اعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم ، فان مفاد هذا النص أن تعتبر هناك وكالة ضمنية قد صدرت الى الشريك الذى تطوع لادارة المال الشائع من باقى الشركاء ويعد هذا الشريك أصيلا عن نفسه ووكيلا عن باقى الشركاء فى ادارة المال الشائع ادارة معتادة فتنفذ الأعمال التى تصدر منه فى حق الشركاء الباقين سواء ما كان منها عملا ماديا أو تصرفا قانونيا تقتضيه الادارة مما يعتبر معه هذا الشريك فى مفهوم المادة ٣/٧٠١ من القانون المدنى وكيلا عن باقى الشركاء وكالة عامة بالادارة ، وهى تشمل الاجارة ابتداء ومن باب أولى الموافقة على التنازل عنها الى مستأجر آخر فى ذات العقار أو الى شخص آخر

(الطعن رقم ٣١٣ لسنة ٤٦ ق — جلسة ١٩٧٩/٢/٨)

قيام أحد الشركاء فى المال الشائع بتأجيره بدون موافقة باقى الشركاء يجعل لباقى الشركاء الحق فى طلب طرد المستأجر .

القاعدة (٢٢٩)

المبدأ (٣٣٢) حق تأجير المال الشائع لا يثبت الا للاغلبية المطلقة للشركاء محسوبة على أساس الأنصبة والايجار الصادر من أحد الشركاء دون أن تكون له أغلبية لا يسرى فى حق الباقين أصحاب الأغلبية الا اذا ارتضوه صراحة أو ضمنا اعتبارا على أن الايجار يقع فى جزء منه على ملك الغير فيحق لأى منهم طلب اخراج المستأجر من أحدهم باعتباره متعرضا لهم فيما يملكون .

— أن مؤدى نص المادة ٨٢٨ من القانون المدنى — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ان حق تأجير المال الشائع لا يثبت الا للاغلبية المطلقة للشركاء محسوبة على أساس الأنصبة وان الايجار الصادر من أحد الشركاء دون أن تكون له أغلبية الأنصبة لا يسرى فى حق الباقين أصحاب الأغلبية الا اذا ارتضوه صراحة أو ضمنا ، اعتبارا بأن

الايجار يقع فى جزء منه على ملك الغير فيحق لهؤلاء الشركاء طلب اخراج المستأجر من أحد هم باعتباره متعرضا لهم فيما يملكون ، واذ قضى الحكم المطعون فيه بعدم نفاذ عقد الايجار الصادر من الطاعنة الثانية للاولى فى حق المطعون ضدهم الثلاثة الأول أصحاب الأغلبية يكون قد التزم صحيح القانون .

المبدأ (٣٣٣) المشترى بعقد بيع عرفى يقوم حقه فى ادارة المبيع ومن ثم تثبت له الصفة فى رفع الدعاوى المتعلقة بهذا الحق .

ـ مؤدى نص الفقرة الثانية من المادة ٤٥٨ من القانون المدنى وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ـ ان من آثار عقد البيع نقل منفعة المبيع الى المشترى من تاريخ ابرام عقد البيع ويستوى فى ذلك أن يكون مسجلاً أو غير مسجل ، ويترتب على ذلك قيام حق المشترى فى ادارة المبيع وعلى هذا يكون للمطعون ضدهم صفة فى رفع الدعاوى المتعلقة بهذا الحق ، ولا على الحكم ان هو أغفل الرد على الدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذى صفة باعتباره غير مؤثر فى النتيجة الصحيحة التى انتهى اليها .

المحكمـــة

ملاحظة : نذكر في هذا الحكم وقائع الدعوى نظرا لأهميتها في أحاطة القارئ بفحوى الحكم .

أولا : وقائع الدعوى :

حيث أن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل في أن المطعون ضدهم الثلاثة الأول والطاعنة الثانية يمتلكون على الشيوع العقار الكائن به شقة النزاع بحق $\frac{٧}{٨}$ للاولين ، $\frac{١}{٨}$ للاخيرة ، وبموجب عقد تاريخه ١٩٧٢/٤/٦ . استأجرت المطعون ضدها الرابعة هذه الشقة من المطعون ضده الأول المفوض في ادارة العقار ، ثم تخلت عنها وسلمتها الى الطاعنة الثانية التي قامت بتأجيرها بعقد مؤرخ ١٩٧٤/٩/١ الى الطاعنة الأولى بضمانة زوجها الطاعن الثالث ، فأقام المطعون ضدهم الثلاثة الاول الدعوى ٥٩١٦ سنة ١٩٧٤ مدني كلي شمال

القاهرة على الطاعنين والمطعون ضدها الرابعة بطلب الحكم بفسخ هذين العقدين وباخلاء العين المؤجرة وتسليمها لهم تأسيسا على أن الطاعنة الثانية لا صفة لها فى أى عمل من أعمال الادارة فلا تملك حق التأجير بدون رأى أغلبية الشركاء استنادا الى نص المادة ٨٢٨ من القانون المدنى دفعت الطاعنة الثانية بعدم قبوله الدعوى لرفعها من غير ذى صفة ، وبتاريخ ١٩٧٦/١/٢٦ قضت المحكمة برفض هذا الدفع وبفسخ عقد الايجار المؤرخ ١٩٧٢/٤/٦ ورفضت ما عدا ذلك من الطلبات . استأنف المطعون ضدهم الثلاثة الأول هذا الحكم بالاستئناف ٩٠٢ سنة ٩٣ قضائية القاهرة حكمت المحكمة فى ١٩٧٧/٢/٩ بالغاء الحكم المستأنف وبعدم نفاذ عقد الايجار المؤرخ ١٩٧٤/٩/١ وباخلاء العين المؤجرة والتسليم . طعن الطاعنون فى هذا الحكم بطريق النقض ، وقدمت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الرأى بعدم قبول الطعن شكلا بالنسبة للطاعن الثالث والمطعون ضدها الرابعة وبرفضه موضوعا ، عرض الطعن على المحكمة فى غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها .

ثانيا : الحكم :

وحيث أن مبنى دفع النيابة بعدم قبول الطعن بالنسبة للطاعن الثالث والمطعون ضدها الرابعة أن هذين قد ارتضيا الحكم الابتدائى الذى قضى بفسخ عقد ايجارهما فلم يطعنا عليه بالاستئناف ، وانهما وأن اختصما فيه ، الا انهما لم يكونا

خصمين حقيقيين فى النزاع أمام محكمة الاستئناف .

وحيث أن هذا الدفع فى محله ، ذلك بأن الطعن فى الحكم لا يجوز الا من المحكوم عليه كما أن الخصومة فى الطعن أمام محكمة النقض لا تكون الا بين من كانوا خصوما حقيقيين فى النزاع الذى فصل فيه الحكم المطعون فيه ، ولما كان البين من الأوراق أن الطاعن الثالث والمطعون ضدها الرابعة قد ارتضيا الحكم الابتدائى اذ لم يطعنا عليه بالاستئناف فحاز قوة الأمر المقضى فى حقهما كما أنه لم يقض لهما أو عليهما بشىء فى الحكم المطعون فيه ، فانه يتعين الحكم بعدم قبول الطعن بالنسبة لهما .

وحيث أن الطعن فيما عدا ذلك قد استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث أن الطعن أقيم على أربعة أسباب ، حاصل النعى بأولهما أن الحكم المطعون فيه باطل اذ قضى فى الدعوى دون اعلان الطاعن الثالث والمطعون ضدها الرابعة بصحيفة الاستئناف فلم تنعقد الخصومة بالنسبة لهما . وحيث أن المحكمة — وقد انتهت الى عدم قبول الطعن بالنسبة للطاعن الثالث والمطعون ضدها الرابعة على ما سلف البيان — فان النعى على الحكم المطعون فيه بهذا السبب أيا كان وجه الرأى فيه يكون غير منتج .

وحيث أن الطاعنتين تنعيان بالسببين الثانى والثالث على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ فى فهم الواقع ، وفى بيان ذلك تقولان أن الطاعنة الثانية استندت فى تأجيرها عين النزاع للطاعنة

الأولى الى حقها فى اقتضاء ثمار تلك العين من وقت شرائها والتصرف فى منفعتها وذلك بتأجيرها وتسليمها للمستأجرة لأن من حـــق المالك على الشيوع أن يضع يده على جزء مفرز من المال الشائع يعادل حصته وليس لأحد من الشركاء المشتاعين أن ينزع منه هذا الجـزء ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بعدم نفاذ عقـــد الايجار الصادر من الطاعنة الثانية للاول فانه يكون قد أخطأ فـــى تطبيق القانون ، هذا الى أن الحكم أقام قضاءه على ان الطاعنـــة الثانية لم تكن عند تأجيرها عين النزاع حائزة لها حيازة مستوفيـــة لشروطها من ظهور وهدوء واستمرار فى حين أنه لا مجال لتنـــاول مسألة الحيازة وشروطها فى هذه الدعوى لأن الطاعنة الثانية وقـــد تسلمت عين النزاع كأثر من آثار عقد البيع المسجل — لها أن تضـــع اليد عليها وأن تؤجرها وحيث أن النعى فى شقه الأول مردود ، ذلك أن مؤدى نص المادة ٨٢٨ من القانون المدنى — وعلى ما جرى بـه قضاء هذه المحكمة ان حق تأجير المال الشائع لا يثبت الا للاغلبيـــة المطلقة للشركاء محسوبة على أساس الأنصبة وان الايجار الصادر مـــن أحد الشركاء دون أن تكون له أغلبية الأنصبة لا يسرى فى حـــق الباقين أصحاب الأغلبية الا اذا ارتضوه صراحة أو ضمنا ، اعتبارا بـأن الايجار يقع فى جزء منه على ملك الغير فيحق لهؤلاء الشركاء طلـــب اخراج المستأجر من أحدهم باعتباره متعرضا لهم فيما يملكون ، واذ قضى الحكم المطعون فيه بعدم نفاذ عقد الايجار الصادر مـــن الطاعنة الثانية للاولى فى حق المطعون ضدهم الثلاثة الاول اصحاب الأغلبية يكون قد التزم صحيح القانون ، والنعـــى فى شقه الثانـــى

غير منتج اذ ينصرف الى ما استطرد اليه الحكم فى شأن الحيازة مما ليس بلازم لاقامة قضائه .

وحيث أن حاصل النعى بالسبب الرابع أن الحكم المطعون فيه لم يواجه دفع الطاعنتين بعدم قبول الدعوى لرفعها من غير ذى صفة المؤسس على أن المطعون ضدهم لم يسجلوا عقد شراء حصصهم فى العقار الكائن به شقة النزاع فلم تنتقل ملكيتها اليهم ، مما يعيب الحكم بالقصور .

وحيث أن هذا النعى مردود ، ذلك بأن مؤدى نص الفقرة الثانية من المادة ٤٥٨ من القانون المدنى وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ان من آثار عقد البيع نقل منفعة المبيع الى المشترى من تاريخ ابرام عقد البيع ، يستوى فى ذلك ان يكون مسجلا أو غير مسجل ، ويترتب على ذلك قيام حق المشترى فى ادارة المبيع ، وعلى هذا يكون للمطعون ضدهم صفة فى رفع الدعاوى المتعلقة بهذا الحق ، ولا على الحكم ان هو أغفل الرد على الدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذى صفة باعتباره غير مؤثر فى النتيجة الصحيحة التى انتهى اليها ، ولما تقدم فانه يتعين رفض الطعن .

(الطعن رقم ٢٧١ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٨١/١١/٢٦)

القاعـــدة (٢٣٠)

المبدأ (٣٣٤) امتداد ادارة المال الشائع الى طلـــــب الاخلاء ، من حق كل شريك طالما لم تعترض الأغلبيــة ٠

الحكـــم :

مفاد المادة ٦٠١ من القانون المدنى ان الايجار لا ينتهى بموت المؤجر بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه الى ورثته ٠ وكـــان مؤدى المادتين ٨٢٧ ، ٨٢٨ من ذات القانون ان ادارة المـــال الشائع تكون من حق الشركاء مجتمعين ما لم يتفقوا على خلاف ذلـــك واذا تولى احد الشركاء الادارة دون اعتراض من الباقين عد وكيـــلا عنهم ، وكان الواقع فى الدعوى ان المؤجرين وهم مورثى المطعـــون ضدهم والسيدة ٠٠٠ قد توفوا جميعا ، وانتقلت ملكية العين المؤجرة الى ورثتهم المذكورين ، وكان رفع الدعوى الماثلة بطلب الاخـــلاء لانتهاء العقد يندرج ضمن ادارة المال الشائع ، وكان ايا من ورثـــة المؤجرين لم يعترض على انفراد المطعون ضدهم برفعها فان ذلـــك يحمل على اعتبار انهم وكلاء عن جميع الورثة فى اقامتها ، وهو ما يكفى لاكتمال صفتهم فى رفع الدعوى ٠

(الطعن رقم ٦٧٧ لسنة ٤٨ ق ـ جلسة ١٦/١٢/١٩٨٢)

القاعـــدة (٢٣١)

المبدأ (٣٣٥) تأجير المال الشائع ٠ حق لاغلبية الشـــركاء على أساس الانصبة ٠ انفراد احد الشركاء بالتأجير دون ان تكون لـــه

اغلبية الانصبة · أثره · عدم سريانه فى حق باقى الشركاء ما لـــم يرتضوه ·

الحكـــم

مؤدى نص المادة ٨٢٨ من القانون المدنى — وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض ان حق تأجير المال الشائع لا يثبت الا للاغلبيـــة المطلقة للشركاء على أساس الانصباء ، وان الايجار الصادر من احـد الشركاء دون أن تكون له اغلبية الانصبة لا يسرى فى حق الباقـــين اصحاب الاغلبية الا اذا ارتضوه صراحة أو ضمنا ، اعتبارا بأن الايجار يقع فى جزء منه على ملك الغير فيحق لهؤلاء الشركاء اخراج المستأجر من احدهم باعتباره متعرض لهم فيما يملكون ، واذ قضى الحكـــم المطعون فيه بعدم نفاذ عقد الايجار الصادر من الطاعنة الثانيــة للاولى فى حق المطعون ضدهم الثلاثة الاول — أصحاب الاغلبية — يكون قد التزم صحيح القانون ·

(الطعن رقم ٢٧١ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩/١١/١٩٨١)

القاعـــدة (٢٣٢)

المبدأ (٣٣٦) اقامة الدعوى باخلاء المستأجر من أحد ورثـة المؤجر · دفع المستأجر بعدم قبول الدعوى لعدم اقامتها من الورثـة مجتمعين ، لا سند له · اعتبار المدعى وكيلا عن باقى الورثة فـــى ادارة المال الشائع طالما لم يعترض احد منهم على ذلك · عدم التزام

المحكمة بالرد على هذا الدفع • علة ذلـــك •

الحكـــــم

مفاد المادة ١/٦٠١ من القانون المدنى أن الايجار لا ينتهى بموت المؤجر ، بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه الى ورثته ، وكان مؤدى المادتين ٨٢٧ ، ٨٢٨ من ذات القانون أن ادارة المال الشائع تكون من حق الشركاء مجتمعين ما لم يتفقوا على خلاف ذلك ، واذا تولى أحد الشركاء الادارة دون اعتراض من الباقين عد وكيـــلا عنهم لما كان ذلك وكان الثابت فأن عقد الايجار مبرم بين الطاعـــن ومورث المطعون عليه الذى توفى وانتقلت ملكية العين المؤجرة الـــى ورثته شيوعا من بينهم المطعون عليه ، وكان رفع الدعوى الماثلـــة بطلب الاخلاء لتغيير الاستعمال يندرج ضمن ادارة المال الشائـــع وكان أيا من ورثة المؤجر الاصلى لم يعترض على انفراد المطعون عليـه برفعها فان ذلك يحمل على اعتباره وكيلا عنهم فى اقامتها ، وهو مـا يكفى بذاته لاكتمال صفته ويكون الدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها مـن غير ذى كامل صفة غير وارد •

لما كان ما تقدم وكان الدفاع الذى تلتزم المحكمة بتحقيقه والــرد عليه هو الدفاع الجوهرى الذى يكون من شأنه لو محص تغيير وجه الرأى فى الدعوى ، فانه لا يعيب الحكم اغفاله الرد على الدفع المشار اليه •

(الطعن رقم ٥٧٠ لسنة ٤٤ ق ـ جلسة ١٩٧٨/٦/٢١)

القاعـــدة (٢٣٣)

المبدأ (٣٣٧) تعدد ملاك العين المؤجرة • حق من يملك اغلبية الانصبة فى طلب انهاء الايجار بوصفه من اعمال الادارة •

الحكم

النص فى المادة ٨٢٨ من القانون المدنى على أنه ...

" ٣ ــ اذا تولى أحد الشركاء الادارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم " يدل ــ ما أفصحت عنه المذكرة الايضاحية للقانون المدنى ــ على أنه اذا كان الامر متعلقا بأعمال الادارة المعتادة كايجار المال الشائع ، فانه اذا اتفقت الاغلبية على اختيار مدير من بين الشركاء او من غيرهم كان هو صاحب الشأن فى الادارة ، أما اذا لم يختاروا مديرا وتولى أحد الشركاء الادارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم ، مما مؤداه انه اذا تعدد ملاك العين المؤجرة فانه يمكن لمن يملك منهم اغلبية الانصباء فيها ان يطلب انهاء الايجار بوصفه من أعمال الادارة •

(الطعن رقم ٩٣٩ لسنة ٤٥ ق ــ جلسة ١٩٧٩/٥/١٢)

القاعدة (٢٣٤)

المبدأ (٣٣٨) حق الشريك على الشيوع فى تأجير المال الشائع كله أو بعضه دون أن يعتبر ذلك دليلا على حصول قسمة هذا المال •

الحكم

لكل من الشركاء على الشيوع حق تأجير المال الشائع كله أو بعضه من غير أن يعتبر ذلك دليلا على حصول قسمة هذا المال ، واذن فمتى كان الطاعن فى مقام الأستدلال على حصول قسمة العقار المشفوع به قد تمسك بأن المطعون عليه الأول قد عرض على مجلس المديرية تأجير قسم مفرز معادل لنصيبه من هذا المنزل غير مجاور للمنزل المشفوع فيه واستدل على ذلك بما ورد بمحضر انتقال المحكمة الى هذا المجلس ، وكان الثابت من هذا المحضر انه وان كان المنزل الذى عرض المطعون عليه الاول تأجيره على المجلس معادلا لنصيبه فى العقار المشفوع به الا انه لا يوجد فى الاوراق ما يفيد وجود حدود له ولا حصول قسمة بين الورثة ، وكان الحكم المطعون فيه قد قرر انه لا يمكن من الاطلاع على محضر الانتقال معرفة ما اذا كان المبنى الذى عرضه المطعون عليه الاول على المجلس هو كل المبنى المجاور للمنزل المشفوع فيه أو جزء منه فقط ، فان النعى عليه القصور فى التسبيب استنادا الى أنه مسخ محضر الانتقال فيما استنتجه منه يكون على غير أساس متى كان طلب التأجير خاليا من بيان حدود العقار المراد تأجيره او ما يفيد حصول قسمة المنزل .

(الطعن رقم ٢٩ لسنة ١٩ ق — جلسة ١٩٥١/٥/٣١)

القاعدة (٢٣٥)

المبدأ (٣٣٩) الشريك مالك ٪ المال الشائع . حقه فى اقامة بناء على الارض الشائعة فى سبيل تحسين الانتفاع بها . اجارته

نافذة فى حق باقى الشركاء • له الحق فى اقتضاء التعويض عن تلف البناء •

الحكم

المالك لحصته مقدارها ثلاثة أرباع الارض الشائعة • له الحق فى أدخال تغييرات اساسية فى الغرض الذى اعدت له هذه الارض فى سبيل تحسين الانتفاع بها وفقا لاحكام المادة ٨٢٩ من القانون المدنى • ويكون البناء الذى يقيمه على نفقته لتحقيق هذا الغرض داخلا فى حدود حقه فى ادارة المال الشائع • وهو يباشر هذا الحق بوصفه اصيلا عن نفسه ونائبا عن مالك الربع • وتكون اجارته نافذة فى حق هذا المالك • كما يكون له الحق فى قبض الاجرة واقتضاء التعويض الناشىء عن تلف البناء لحساب جميع الشركاء •

(الطعن رقم ٢١٠ لسنة ٣٦ ق — جلسة ١٩٧١/٣/١٨)

الفصل الثامن

ايجار ملك الغير

الايجار الصادر من شخص لا يملك الشيء المؤجر وليس له الحق في التعامل في منفعته •

القاعدة (٢٣٦)

المبدأ (٣٤٠) الايجار الصادر من شخص لا يملك الشيء المؤجر وليس له الحق في التعامل في منفعته وان وقع صحيحا بين طرفيه فانه لا ينفذ في حق مالكه أو من له الحق في الأنتفاع به •

— الايجار الصادر من شخص لا يملك الشيء المؤجر وليس له الحق في التعامل في منفعته وان وقع صحيحا بين طرفيه • فانه لا ينفذ في حق مالكه أو من له الحق في الانتفاع به ، الا باجازة هذا الأخير له ، بحيث لا يجوز له أن يتعرض للمستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة طوال مدة الايجار •

المبدأ (٣٤١) رفض المحكمة طلب الأحالة للتحقيق لاثبات الوكالة في الايجار وأجازة العقد من الحارس صاحب الحق في التأجير دون أن ترد بأسباب مبرره يعد قصورا في الحكم •

— اذ كان البين من تقريرات الحكمين الابتدائي والاستئنافي أن الطاعنين ذهبا الى أن المطعون عليه الثاني كان وكيلا عن والدته الحارسة القانونية السابقة التي كان لها حق التأجير ، وأنها أجازت

تعاقده معهما منذ ابرامه في سنة ١٩٦٧ وساقا قرائن عدة منها أن المؤجر لهما كان يعايش الحارسة حتى مماتها في سنة ١٩٧٢ وأنها تعلم بشغلهما الحوانيت لاقامتها في ذات العقار الكائنة به ، وأنها لم تقم أي دعوى عليهما تطالب باخلائهما ، وطلبا الاحالة الى التحقيق لاثبات الوكالة واجازتها للتعاقد . لما كان ما تقدم فانه وان كانت الاحالة الى التحقيق من اطلاقات محكمة الموضوع ، الا أنه يتعين أن يكون رفض الاستجابة لهذا الطلب قائما على أسباب مبررة تكفي لحمل قضائها ، والرد على القرائن التي تذرع الخصوم بها . لما كان ما سلف ، وكان الحكم المطعون فيه جعل عمدته في قضائه أنه لم يرد بعقد الايجار ما يشير الى تعاقد المؤجر بصفته وكيلا عن الحارسة السالفة ورتب على ذلك أنه لا محل لاثبات الوكالة أو الاجازة ، وكان هذا القول من الحكم لا يواجه دعوى الطاعنين ولا يحسم القول في شأن ما يدعيانه ، فانه في قعوده عن تمحيص دفاع الطاعنين رغم جوهريته يصمه بمخالفة القانون علاوه على القصور في التسبيب .

المحكمة

ملاحظة : نذكر في هذا الحكم وقائع الدعوى نظرا لأهميتها في أحاطة القارئ بفحوى الحكم .

أولا . : وقائع الدعوى :

وحيث ان الوقائع — حسبما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر

أوراق الطعن — تتحصل فى أن المطعون عليه الأول بصفته أقــام الدعوى رقم ٨١٣٥ لسنة ١٩٧٢ مدنى أمام محكمة شمال القاهــرة الابتدائية ضد الطاعنين والمطعون عليه الثانى بطلب الحكم بطــرد الأولين فى مواجهة الأخير من الحوانيت الأربعة الموضحة بصحيفــة الدعوى وتسليمها اليه ، وقال شرحا لها بأنه تبين بعد تعيينــه حارسا قضائيا على العقار رقم ... ... بشــبرا محافظة القاهرة أن الطاعنين يضعان اليد على الحوانيت محل النزاع بغير سند من القانون ، واذ اتضح أن المطعون عليه الثانى تواطــأ معهما وآجرهما المحلات آنفة البيان بعقد مؤرخ ١٩٦٧/٧/١٨ فــى غفلة من والدته الحارسة السابقة ، ومكنهما منها ، واذ لم يكــن المطعون عليه الثانى مالكا للأعيان المؤجرة وغير مخول فى اد ارتهمــا أو تأجيرها فلا ينفذ تعاقده فى حق الملاك ، ولا فى حقه باعتبــاره حارسا قضائيا ، فقد أقام دعواه . أجاب الطاعنان بأن المطعــون عليه الثانى تعاقد معهما بصفته وكيلا عن والدته الحارسة السابقــة والتى أجازت هذا التعاقد وأنهما خاصماه بهذه الصفة فى الدعــوى رقم ٢٢٧٤ سنة ١٩٦٩ مدنى القاهرة الابتدائية طعنا على قــرار لجنة تقدير القيمة الايجارية . وبتاريخ ١٩٧٣/٢/٢٦ حكمــت المحكمة بطرد الطاعنين من الحوانيت الأربعة وتسليمها للمطعــون عليه الأول . استأنف الطاعنان هذا الحكم بالاستئناف رقــم ٢٨١٩ سنة ٩٠ ق القاهرة بطلب الغائه ورفض الدعوى . وبتاريــــخ ١٩٧٦/٤/٥ حكمت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنــف . طعن الطاعنان على هذا الحكم بطريق النقض ، وقدمت النيابــة

مذكرة رأت فيها رفض الطعن • عرض الطعن على هذه الدائرة فـي غرفة مشورة فرأته جديرا بالنظر ، وبالجلسة المحددة التزمت النيابـة رأيهـا •

ثانيا : الحكـــم :

وحيث ان مما ينعاه الطاعنان على الحكم المطعون فيه مخالفـة القانون والقصور فى التسبيب • وفى بيان ذلك يقولان أن الحكم أقـام قضاءه بالاخلاء على سند من أن عقد الايجار المنصوص عليه بـين الطاعنين وبين المطعون عليه الثانى لم يصدر ممن له حق التأجـير ، وأن الحارسة القانونية السابقة التى كان مخولا لها هذا الحق لـم تصدر له توكيلا بالتعاقد نيابة عنها ، كما لم تجز العقد الذى أبرمـه ورتب على ذلك عدم نفاذ العقد فى حق المطعون عليه الأول باعتبـاره حارسا قضائيا حل محل الحارسة السابقة عقب وفاتها ، فى حـين أن الطاعنين تمسكا باحالة الدعوى الى التحقيق لاثبات الوكالة ، وساقـا عدة قرائن على حصول الاجازة من الحارسة السابقة ، واذ أسـس الحكم قضاءه على مجرد خلو العقد مما يفيد تعاقد المطعون عليـه الثانى بصفته وكيلا ، ودون أن يرد على القرائن التى تزرعا بها فانـه علاوة على مخالفة القانون يكون قاصر التسبيب •

وحيث ان النعى فى محله ، ذلك أنه لما كان الايجار الصـادر من شخص لا يملك الشىء المؤجر وليس له الحق فى التعامل فـى منفعته — وان وقع صحيحا بين طرفيه فانه لا ينفذ فى حق مالكـه أو

من له الحق فى الانتفاع به ، الا باجازة هذا الاخير له ، بحيث لا يجوز له أن يتعرض للمستأجر فى الانتفاع بالعين المؤجرة طوال مدة الايجار . لما كان ذلك ، وكان البين من تقريرات الحكمين الابتدائى والاستئنافى أن الطاعنين ذهبا الى أن المطعون عليه الثانى كان وكيلا عن والدته الحارسة القانونية السابقة التى كان لها حق التأجير وأنها أجازت تعاقده معهما منذ ابرامه فى سنة ١٩٦٧ ، وساقا قرائن عدة منها أن المؤجر لهما كان يعايش الحارسة حتى مماتها فى سنة ١٩٧٢ ، وأنها تعلم بشغلها الحوانيت لاقامتها فى ذات العقار الكائنة به ، وأنها لم تقم أية دعوى عليهما تطالب باخلائها ، وطلبا الاحالة الى التحقيق لاثبات الوكالة واجازتها للتعاقد . لما كان ما تقدم ، فانه وان كانت الاحالة الى التحقيق من اطلاقات محكمة الموضوع ، الا أنه يتعين أن يكون رفض الاستجابة لهذا الطلب قائما على أسباب مبررة تكفى لحمل قضائها وللرد على القرائن التى تذرع الخصوم بها . لما كان ما سلف ، وكان الحكم المطعون فيه جعل عمدته فى قضائه أنه لم يرد بعقد الايجار ما يشير الى تعاقد المؤجر بصفته وكيلا عن الحارسة السابقة ، ورتب على ذلك أنه لا محل لاثبات الوكالة أو الاجازة وكان هذا القول من الحكم لا يواجه دعوى الطاعنين ولا يحسم القول فى شأن ما يدعيانه ، فان فى قعوده عن تمحيص دفاع الطاعنين رغم جوهريته يصمه بمخالفة القانون علاوة على القصور فى التسبيب بما يتعين معه نقضه دون حاجة لبحث باقى الأسباب .

(الطعن رقم ٥٧٢ لسنة ٤٦ ق — جلسة ١٩٧٩/١/١٠)

القاعدة (٢٣٧)

المبدأ (٣٤٢) ايجار ملك الغير — صحيح فيما بين والمستأجر — م ٥٥٨ مدنى — النعى على المحكمة عدم اطلاعها على سند ملكية المؤجر فى دعوى المطالبة بالاجرة — غير منتج طالما لم يدع أن أحدا قد تعرض له فى العين المؤجرة .

الحكم

مؤدى ما تقضى به المادة ٥٥٨ من القانون المدنى من أن الايجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشىء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم ، لا يشترط أن يكون المؤجر مالكا بما يعنى أن ايجار ملك الغير صحيح فى صدد العلاقة بين المؤجر والمستأجر وانه ليس لهذا الاخير طلب فسخ الايجار الا اذا تعرض له المالك للعين المؤجرة ، وكان الطاعن لا يمارى فى أن الأطيان المشار اليها بهذا الوجه وردت ضمن القدر المؤجر فى عقد الايجار ، وأنه مكن من الانتفاع بها ولم يدع أن أحد تعرض له فيها فان عدم اطلاع المحكمة على عقد بيع صادر للمطعون عليه بشأن جزء من الاطيان المؤجرة لا يجدى طالما لا لزوم له فى الدعوى المطروحة .

(الطعن رقم ٦٢٥ لسنة ٤٢ ق — جلسة ١٩٧٧/١١/٢)

القاعــدة (٢٣٨)

المبدأ (٣٤٣) تأجير ملك الغير صحيح فيما بين المتعاقدين ولو كان واردا على مال مخصص للمنفعة العامة ٠

الحكـــــم

لما كان الحكم المطعون فيه قد عرض لدفاع الطاعن بقوله ان وضع يده على العين كان استنادا الى العقد المؤرخ ١٦/٨/١٩٦٧ ، وأنه لم يقدم ما يدل على سداد المبالغ المطالب بها فيتعين الزامه بها عن السنوات من ١٩٦٨ الى ١٩٧٤ مع الفوائد القانونية وانه لم ينازع فى أن وضع يده على العين كان استنادا الى العقد الصادر من الشركة المطعون عليها ، وقد انتفع بها من هذا التاريخ ولم يتعرض له احد فى ذلك الانتفاع ، وان ايجار ملك الغير صحيح طالما لـم يحدث أى تعرض للمستأجر فى الانتفاع بالعين ٠ ولا يتسع نطـــاق الخصومة المطروحة لبحث احقية الهيئة العامة لتعمير الصحارى فى بيع أرض النزاع المخصصة لمنفعة عامة للطاعن طالما ان بيعا باتا لم يتم — لما كان ذلك وكان هذا الذى قرره الحكم سائغا وله أصله الثابت فى الاوراق ويؤدى الى النتيجة التى انتهى اليها ويتضمن الرد الضمنى المسقط لما ساقه الطاعن من أوجه دفاع ، فان ما يثيره بهذا النعى لا يعدو أن يكون جدلا فى تقدير المحكمة للادلة وترجيح بينة على أخرى مما لا يجوز التحدى به أمام محكمة النقض ٠

(الطعن رقم ٧٩٦ لسنة ٤٦ ق — جلسة ١٣/١١/١٩٨٠)

الباب الثاني

اثبات عقد الايجار

القاعــدة (٢٣٩)

المبدأ (٣٤٤) يجوز للمستأجر اثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الاثبات .

الحكـــم

· لما كان من المقرر وفقا للقواعد العامة فى الاثبات وما نصت عليه المادتان ٦٠ ، ٦١ من القانون ٢٥ لسنة ١٩٦٨ انه لا يجوز الاثبات بشهادة الشهود فيما يجب اثباته بالكتابة ما لم يوجد نص أو اتفاق ينص بغير ذلك . ويقصد بما يجب اثباته بالكتابة التصرف غير محدد القيمة أو الذى تزيد قيمته على ٢٠ جنيه وكذلك ما يخالف أو يجاوز ما اشتمل عليه دليل كتابى . وكان المقرر بنص المادة ١٦ من قانون ايجار الاماكن ٥٢ لسنة ١٩٦٩ انه " اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون تبرم عقود الايجار كتابة ويلزم المؤجر عند تأجير أى مبنى أو وحدة أن يثبت فى عقد الايجار ... ويجوز للمستأجر عند المخالفة اثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الاثبات سواء اكانت الكتابة غير موجودة أصلا أو وجدت ويراد اثبات ما يخالفها أو يجاوزها ، وغاية المشرع من هذا الحكم المستحدث فى قانون ايجار الاماكن — حسبما يبين من مناقشة هذا النص فى مجلس الامة — هو الحد من صور التلاعب والاحتيال على احكامه

سواء بامتناع المؤجر عن تحرير عقد ايجار للمستأجر أو اتخاذه وسيلة لاخفاء أمر غير مشروع ولذلك رخص للمستأجر عند مخالفة ذلك النص اثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة الطرق ، لما كان ذلك وكان الثابت بمدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن قد تمسك بطلب احالة الدعوى الى التحقيق لاثبات حقيقة العلاقة الايجارية القائمة بينه وبين المطعون عليه عن شقة النزاع وصورية عقد التمليك المحرر له عنها على خلاف الحقيقة فان طلبه يكون متفقا وصحيح القانون مما يجوز قبوله ، واذ رفض الحكم المطعون فيه هذا الطلب بمقولة عدم توافر الادلة والقرائن على وجود الاحتيال أو قيام مبدأ ثبوت بالكتابة للعلاقة الايجارية فانه يكون قد خالف القانون واخطأ فى تطبيقه وحجب نفسه بالتالى من تحقيق دفاع جوهرى للطاعن كان من شأنه لو صح تغيير وجه الرأى فى الدعوى "

(الطعن رقم ١٧٣٢ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٠/١٢/٢٢)

القاعدة (٢٤٠)

المبدأ (٣٤٥) يجوز للمستأجر اثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الاثبات •

المبدأ (٣٤٦) لا يجوز للمؤجر اثبات واقعة الايجار الا بالكتابة ويجوز اثبات الايجار بالبينة اذا وجد أحد مسوغات الاثبات بالبينة فيما يجب اثباته بالكتابة •

الحكـــــم

مؤدى المادة (١٦) من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ان المشرع مع ابقائه على مبدأ رضائية عقد الايجار قصد من حيث اثبات العقـد حماية الجانب الضعيف فيه وهو المستأجر ، فأشترط فى اثبــات العقد من جانب المؤجر أن يكون بالكتابة بحيث لا يجوز اثباتـــه بالبينة الا اذا وجد أحد مسوغات الاثبات بالبينة فيما يجب اثباتـه بالكتابة ، أما المستأجر فقد أجاز له القانون اثبات التعاقد وجميـع شروطه بكافة طرق الاثبـات .

(الطعن رقم ٨٦٩ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٣/٦/١٩٨١)

القاعـدة (٢٤١)

المبدأ (٣٤٧) أن المشرع أعتبر واقعة التأجير واقعة مادية وأجاز للمستأجر وحده اثباتها بكافة طرق الأثبات القانونية بما فيها البينـة .

الحكـــم

اذا كان النص فى المادة (١٦) من القانون ١٩٦٩/٥٢ - المقابله للمادة ٢٤ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - على أنه يجوز للمستأجر اثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طـــرق الاثبات يدل وعلى ما أفصحت عنه مناقشات مجلس الأمة فى هـــذا

الخصوص على أن المشرع حماية للطرف الضعيف وهو المستأجر قد أعتبر واقعة التأجير واقعة مادية وأجاز للمستأجر وحده اثباتها بكافة طرق الاثبات القانونية بما فيها البينة .

(الطعن رقم ١٢٩٠ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨١/١/٢٤)

القاعدة (٢٤٢)

المبدأ (٣٤٨) اثبات المؤجر لعقد الايجار يكون بالكتابة ولا يجوز له الاثبات بالبينة فيما يجب اثباته بالكتابة .

الحكم

مؤدى المادة (١٦) من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن المشرع مع ابقائه على مبدأ رضائية عقد الايجار قصد من حيث اثبات العقد حماية الجانب الضعيف فيه وهو المستأجر ، فأشترط فى اثبات العقد من جانب المؤجر أن يكون بالكتابة بحيث لا يجوز اثباته بالبينة إلا اذا وجد أحد مسوغات الأثبات بالبينة فيما يجب اثباته بالكتابة ، أما المستأجر فقد أجاز له القانون اثبات التعاقد وجميع شروطه بكافة طرق الاثبات .

(الطعن رقم ٨٦٩ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨١/٦/١٣)

القاعدة (٢٤٣)

المبدأ (٣٤٩) أن الالتزام بافراغ التعاقد على الايجار فى

عقد مكتوب من مسائل النظام العام ، وللمستأجر فى حالة مخالفة المؤجر لهذا الألتزام أو فى حالة الأحتيال لستر العقد أو شرط من شروطه اثبات حقيقة التعاقد بجميع طرق الاثبات .

الحكم

مفاد نص المادتين ١٦ ، ٤٤ من القانون ١٩٦٩/٥٢ يدل على أن المشرع أعتبر الألتزام بافراغ التعاقد على الايجار فى عقد مكتوب من مسائل النظام العام ، وأجاز للمستأجر فى حالة مخالفة المؤجر لهذا الألتزام أو فى حالة الأحتيال لستر العقد أو شرط من شروطه فى صورة مخالفة اثبات حقيقة التعاقد بجميع طرق الاثبات ، ولما كان المطعون عليه قد طعن فى عقد الاتفاق المؤرخ ..... بأنه قصد به الأحتيال لأخفاء حقيقة أنه عقد ايجار لغرفة النزاع بأجرة سنوية هى المبلغ الثابت به على أنها مقابل أستشارات قانونية يؤديها الطاعن للمطعون عليه فلا على الحكم المستأنف فيما قضى به من أحالة الدعوى الى التحقيق لتمكين المستأجر (المطعون عليه) من اثبات حقيقة الواقع فيه بشهادة الشهود ، واذ أقام الحكم قضاءه بثبوت العلاقة الايجارية على خلاف الثابت بالأتفاق المذكور على ما أطمأن اليه من البيانات فلا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٧٦٧ لسنة ٤٧ ق ـ جلسة ١٩٨١/٢/١٤)

النص على أفراغ التعاقد على الايجار فى عقد مكتوب ـ نطاقه •

القاعدة (٢٤٤)

المبدأ (٣٥٠) مفاد نص المادتين ١٦ ، ٤٤ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يدل على أن المشرع أعتبر الألتزام بافراغ التعاقد على الايجار فى عقد مكتوب من مسائل النظام العام ومع ذلك أجاز المشرع للمستأجر اثبات حقيقة التعاقد بجميع طرق الأثبات فى حالة تحايل المؤجر •

الحكم

مفاد نص المادتين ١٦ ، ٤٤ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يدل على أن المشرع اعتبر الالتزام بافراغ التعاقد على الايجار فى عقد مكتوب من مسائل النظام العام ، وأجاز للمستأجر فى حالة مخالفة المؤجر لهذا الالتزام أو فى حالة الاحتيال لستر العقد أو شرط من شروطه فى صورة مخالفة ، اثبات حقيقة التعاقد بجميع طرق الاثبات ، ولما كان المطعون عليه قد طعن فى عقد الاتفاق المؤرخ ٠٠ ٠٠٠ بأنه قصد به الاحتيال لاخفاء حقيقة انه عقد

ايجـــار لغرفة النزاع بأجرة سنوية هى المبلغ الثابت به على انــــه مقابل استشـــارات قانونية يؤديها الطاعن للمطعون عليـه ، فـــلا على الحكم المستأنف فيما قضى بـه من احالة الدعوى الى التحقيـــق لتمكين المستأجر (المطعون عليــه) من اثبات حقيقة الواقع فيـــه بشهادة الشهود ، واذ أقام الحكـم قضاءه بثبوت العلاقـــــة الايجاريـة على خلاف الثابت بالاتفـــاق المذكور على ما اطمأن اليـه من البينـــات فلا يكـــون قد اخطأ فـى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٧٦٧ لسنة ٤٧ ق ـ جلسة ١٤/٢/١٩٨١)

الباب الثالث
نفاذ عقد الإيجار

الفصل الأول

نفاذ عقد الايجار بالنسبة للمتعاقدين
والخلف الخاص والعام

الايجار السابق على التصرف الناقل للملكية • أنصراف أثره الى الخلف الخاص •

القاعدة (٢٤٥)

المبدأ (٣٥١) الايجار السابق على التصرف الناقل للملكية ينصرف أثره الى الخلف الخاص ويقصد بنفاذ الايجار فى حق الخلف الخاص للمؤجر كل ما نشأ عن العلاقة الايجارية من التزامات وحقوق تتصل بالمكان المؤجر بحيث يصبح الخلف طرفا فى العقد سواء كان مصدر هذه الحقوق وتلك الالتزامات عقد الايجار ذاته أو تعديلات لاحقه شريطة ألا تكون خارجة عن الرابطة العقدية أو مستقلة عنها •

المبدأ (٣٥٢) حقوق المؤجر والتزاماته ثبوتها لخلفه الخاص دون حاجة لأشتراط علمه بها وقت انتقال الشئ اليه •

المبدأ (٣٥٣) التزام المؤجر بتركيب مصعد ينتقل الى مشترى العقار ولو لم يكن واردا فى عقود الايجار •

مفاد المادتين ١٤٦ و ٦٠٤ من القانون المدنى مرتبطتين أنـــه اذا كان الايجار ثابت التاريخ وسابقا على التصرف الذى نقل الملكيـــة الى الخلف أو لم يكن ثابت التاريخ ولكن الخلف تمسك به أو كان علـــى علم بوجوده عند انتقال الملكية اليه فان أثر الايجار ينصرف الى الخلف الخاص بحكم القانون فيحل هذا الخلف محل المؤجر فى جميع حقوقـــه قبل المستأجر وفى كافة التزاماته نحوه ، وتثبت للخلف هذه الحقـــوق والالتزامات دون حاجة لاشتراط علم الخلف بها وقت انتقال الشـــىء اليه ، اعتبارا بان المشرع حور القاعدة العامة المنصوص عليها فـــى المادة ١٤٦ من التقنين المدنى عند تطبيقها تطبيقا تشريعا علـــى حالة انصراف أثر الايجار الى من انتقلت اليه ملكية العين المؤجرة وفقا للتنظيم القانونى الذى قرره • ويقصد بنفاذ الايجار فى حق الخلـــف الخاص للمؤجر كل ما نشأ عن العلاقة الايجارية من التزامات وحقـــوق تتصل بالمكان المؤجر بحيث يصبح الخلف طرفا فى العقد سواء كـــان مصدر هذه الحقوق وتلك الالتزامات عقد الايجار ذاته أو تعديـــلات لاحقه شريطة ألا تكون خارجة عن الرابطة العقدية أو مستقلة عنهـــا ، ففى هذه الحالة الأخيرة لا تنتقل هذه الآثار للخلف الا طبقـــا للقاعدة العامة الواردة فى المادة ١٤٦ مدنى • يؤيد هذا النظر أن المشروع التمهيدى للقانون المدنى كان يتضمن نصا صريحا بأنـــه اذا كان الايجار نافذا فى حق من انتقلت اليه الملكية أو لم يكن نافـــذا ولكن تمسك هو به فانه يحل محل المؤجر فى جميع ما ينشأ عن عقـــد الايجار من حقوق والتزامات • ولئن حذف هذا النص فى لجنـــة المراجعة اكتفاء بالقواعد العامة فان هذه القواعد تشير الى هـــذا

الحكم الذى تضمنه النص المحذوف • لما كان ذلك وكانت الشركة الطاعنة لا تجادل فى انصراف أثر عقود ايجار المطعون عليها اليها باعتبارها خلفا خاصا ، ولا تعيب على الحكم المطعون فيه ما انتهى اليه من التزام المالك السابق بتركيب مصعد للعمارة ولا فى أن هذا الالتزام نشأ قبل انتقال ملكية العين المؤجرة اليها ، وكان الالتزام بتركيب المصعد يتصل اتصالا وثيقا بالعلاقة الايجارية ويعتبر بحسب طبيعته مترتبا عليها ، فان الحكم لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون اذ أغفل التحدث عن ركن العلم فى هذا الصدد •

(الطعن رقم ٤٦٨ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٦/٦/٩)

نفاذ عقود الايجار فى حق الحاجزين والدائنين لمالك العقار المنزوعة ملكيته •

القاعدة (٢٤٦)

<u>المبدأ (٣٥٤) عقود الايجار الصادرة من المالك السابق</u>

تسرى فى حق المالك الجديد ولو لم يكن لهذه العقود تاريخ ثابت سابق على تاريخ انتقال الملكية سواء كان انتقال الملكية بسبب البيع اختيارا أو جبرا كما يقع فى التنفيذ الجبرى على العقار .

الحكم

— اذا كان النص فى المادة ٤٨ من قانون المرافعات على أنه " مع مراعاة أحكام القوانين الأخرى فى شأن ايجار العقارات تنفذ عقود الايجار الثابتة التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية فى حق الحاجزين والدائنين المشار اليهم فى المادة ٤١٧ ومن حكم بايقاع البيع عليه .... اما عقود الايجار غير ثابتة التاريخ قبل تسجيل التنبيه فلا تنفذ فى حق من ذكروا الا اذا كانت من أعمال الادارة الحسنة " يدل على أن الحكم الوارد فى هذا النص لا يخل بأحكام القوانين الخاصة التى تنظم ايجار الأماكن ، وكان مؤدى المادة ٢٢ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ان عقود الايجار الصادرة من المالك السابق تسرى فى حق المالك الجديد ولو لم يكن لهذه العقود تاريخ ثابت سابق على تاريخ انتقال الملكية سواء كان ذلك بسبب البيع اختيارا أو جبرا كما يقع فى التنفيذ الجبرى على العقار ، الا أنه يشترط لسريان الايجار فى حق المالك الجديد أن يكون الايجار عقدا جديا لا عقدا صوريا وغير مشوب بالغش والكيد .

(الطعن رقم ٤٩٥ لسنة ٤٦ ق — جلسة ١٩٨١/٤/٢٥)

لا يجوز لمشترى العقار مطالبة المستأجر بالأجرة ما لم تنتقل اليـــه الملكيـــة •

القاعـدة (٢٤٧)

المبدأ (٣٥٥) لا يجوز لمشترى العقار مطالبة المستأجر بالأجرة ما لم تنتقل اليه ملكية العقار بالتسجيل أما قبل ذلك فانـــه لا يعدو أن يكون مجرد دائنا عاديا للبائع مؤجر العقار •

الحكـــم

"مؤدى ما تنص عليه المواد ١٤٦ ، ٦٠٤ ، ٦٠٥ ، ٦٠٦ من القانون المدنى أن أثر الايجار ينصرف الى الخلف الخاص بحكـــم القانون فيحل هذا الخلف محل المؤجر فى جميع حقوقه قبل المستأجر وفى جميع التزاماته نحوه ، على أن انصراف عقد الايجار الى الخلـــف الخاص الذى يتلقى ملكية العين المؤجرة هو وما يترتب عليه من آثار ، وان كان يعد تطبيقا للقاعدة العامة المنصوص عليها فى المادة ١٤٦ من القانون المدنى الا أنه وفقا للتنظيم القانونى الذى قرره المشـــرع لهذه القاعدة — فى المواد الثلاث الاخرى سالفة الذكر وبالشـــروط المبينة بها — لا يكون المتصرف اليه خلفا خاصا فى هذا الخصـــوص الا اذا انتقلت اليه الملكية فعلا ، وعلى ذلك فانه يتعين على مشـــترى العقار حتى يستطيع الاحتجاج بعقد شرائه قبل المستأجر من البائـــع أن يسجل هذا العقد لتنتقل الملكية اليه بموجبه ، اما قبل التسجيل

فهو ليس الا دائنا عاديا للبائع مؤجر العقار ، وحق المشترى فـــى تسليم العقار المبيع وفى ثماره ونمائه المقرر له قانونا من مجرد البيع فى ذاته انما هو حق شخصى مترتب له فى ذمة البائع اليه كما ان علاقتـــه بالبائع وعلاقة الاخير بالمستأجر منه علاقتان شخصيتان تستقل كـــل منهما عن الاخرى ولا يترتب عليهما قيام أية علاقة بين مشترى العقـــار الذى لم يسجل والمستأجر لهذا العقار ، ومن ثم فليس لاحد هذيـن أن يطالب الاخر بشئ بالطريق المباشـر "•

(الطعن رقم ٦٠١ لسنة ٤٣ ق ـ جلسة ١٩٧٧/٢/٢٠)

القاعـدة (٢٤٨)

المبدأ (٣٥٦) مشترى العقار بعقد غير مسجل ـ لــه كافة حقوق المؤجر قبل المستأجر ـ شرطه ـ حوالة عقد الايجـــار اليه من البائع مع قبول المستأجر للحوالة أو اعلانه بها •

الحكـــم

اذ كان يجوز لمشترى العقار بعقد غير مسجل أن يطالـــب المستأجر بالحقوق الناشئة عن عقد الايجار ومنها الاجرة اذا ما قـام البائع بتحويل الحق اليه وقبل المستأجر هذه الحوالة أو أعلن بهـــا لانها بهذا القبول أو الاعلان تكون نافذة فى حقه طبقا لنص الفقـــرة الثانية من المادة ٣٠٥ من القانون المدنى فانه يحق للمشترى تبعـــا

لذلك أن يقاضى المستأجر — المحال عليه — فى شأن الحقوق المحال بها دون حاجة الى اختصام المؤجر — المحيل — لان الحق المحال به ينتقل الى المحال له مع الدعاوى التى تؤكده ومنها دعوى الفسخ •

(الطعن رقم ٩٥٨ لسنة ٤٦ ق — جلسة ١٩٧٨/١١/٨)

•

لمشترى العقار بعقد غير مسجل مطالبة المستأجر بالحقوق الناشئة عن الايجار •

القاعدة (٢٤٩)

المبدأ (٣٥٧) لمشترى العقار بعقد غير مسجل مطالبة المستأجر بالحقوق الناشئة عن الايجار اذا ما قام البائع بتحويل عقد الايجار اليه وقبل المستأجر هذه الحوالة أو أعلن بها واعتبارا من تاريخ هذا الاعلان يصح للمحال له مقاضاة المحال عليه بكل ما للمحيل من حقوق واعلان المحال اليه بصحيفة الدعوى التى تضمنت بيانات الحوالة تكفى فى هذا الخصوص ما دام القانون لم يستلزم لرفع الدعوى بها أن تكون مسبوقة باجراء آخر •

الحكم

— لمشترى العقار بعقد غير مسجل ، مطالبة المستأجر بالحقوق

الناشئة عن عقد الايجار اذا ما قام البائع بتحويل عقد الايجار اليه ، وقبل المستأجر هذه الحوالة أو أعلن بها ، لما كان ذلك وكان المقرر ان اعلان المحال عليه بصحيفة الدعوى التى تضمنت بيانات الحوالة تعتبر اعلانا له بها وتنفذ فى حقه من هذا التاريخ ، واعتبارا من هذا التاريخ يصح للمحال له مقاضاة المحال عليه بكل ما كان للمحيل من حقوق محالة ، ما دام القانون لم يستلزم لرفع الدعوى بها أن تكون مسبوقة باجراء آخر . لما كان ذلك وكان البين من الأوراق — أن صحيفة افتتاح كل من الدعاوى قد حوت بيانا بحوالة المؤجر لعقد الايجار المبرم بينه وبين كل طاعن الى المطعون عليه فان اعلان كل بتلك الصحيفة يعد اعلانا له بتلك الحوالة ، فتصبح نافذة فى حقه اعتبارا من تاريخ الاعلان ، واذ لم يشترط القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى دعوى الاخلاء بسبب سوء استعمال العين المؤجرة أن تكون مسبوقة باجراء سابق على رفعها فان دفاع الطاعنين المبنى على عدم نفاذ الحوالة فى حقهم ، يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ١٣٠٩ لسنة ٤٧ ق — جلسة ٢٧/٢/١٩٨٠)

— التعديلات فى العين المؤجرة التى يجريها المستأجر ويوافق عليها المالك تسرى فى حق المالك الجديد .

القاعدة (٢٥٠)

المبدأ (٣٥٨) التعديلات التى يجريها المستأجر

بالعين المؤجرة بموافقة المالك السابق للعقار تسرى فى حق المالك الجديد اذا تمت فى ظل العقد السابق على انتقال الملكية اليه •

الحكم

اذا كانت التعديلات التى أجراها المستأجر بالعين المؤجرة سابقة على عقد الايجار المبرم بينه وبين المالك الجديد اذا تمت فى ظل العقد السابق عليه الذى كان قائما بينه وبين المالك السابق قبل شراء المالك الجديد للعقار فلا وجه لاعتراض المالك الجديد عليها •

(الطعن رقم ١٧٣ لسنة ٤٨ ق ـ جلسة ١٩٧٩/١/٢٠)

نطاق خلافة مشترى العقار والتزاماته بالنسبة لعقود الايجار التى أبرمها البائع •

القاعدة (٢٥١)

المبدأ (٣٥٩) نطاق خلافة المالك الجديد للمالك السابق فى أيجار العقار •

الحكم

ـ النص فى المادة ٢٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه " استثناء من حكم المادة ٦٠٤ من القانون المدنى تسرى احكام عقود الايجار القائمة على المالك الجديد للعقار ولو لم يكن لسند الايجار تاريخ ثابت بوجه رسمى سابق على تاريخ انتقال الملكية " • يدل على أن خلافة المالك الجديد للمالك القديم فى الايجار انما

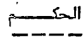
تستمد من خلافته له فى الملكية باعتبار أن التزام الخلف بتمكين المستأجر من السلف من الاستمرار فى الانتفاع بالعقار المؤجر اليه من هذا الأخير مترتب على انتقال الحق فى استغلال ذلك العقار من السلف الى الخلف كأثر من آثار انتقال الملكية ، وفى ذلك ما يوجب تعرفا على نطاق الخلافة فى الايجار والوقوف على نطاق الخلافة فى الملكية وذلك بتحديد العقار الذى انصب عليه التصرف الناقل للملكية اذ فى حدوده وحده يتحدد الخلافة فى الايجار لما كان ذلك ، وكان الثابت بمدونات الحكم الابتدائى الذى أحال اليه الحكم المطعون فيه فى بيان الوقائع والمستندات والدفاع — أنه أورد بعقد البيع الابتدائى أن الدور الثانى العلوى من العقار المبيع لم يستكمل بناؤه وقائم على أعمدة وحوائط مبانى بدون سقف أو تشطيب ، وكان الحكم المطعون فيه قد استخلص من ذلك أن البيع لم يشمل الشقة مثار النزاع اذ انعقد قبل قيامها وأن المشترين هما اللذان قاما بانشائها من مالهما الخاص بعد الشراء وكان ما استخلصه الحكم سائغا وله أصله الثابت فى الأوراق ولا مخالفة فيه للقانون ، فان النعى عليه بهذا الشق يكون فى غير محله .

(الطعن رقم ٢٧٨ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٧/٣/١٩٧٩)

القاعدة (٢٥٢)

المبدأ (٣٦٠) عقد الايجار الصادر من البائع قبل البيع عن شقة لم يتم استكمال بنائها . غير نافذ قبل مشترى العقار .

الحكم



عقد الايجار الصادر من المالك المؤجر لا يسرى فى حق المشترى الا بالنسبة لما كان قائما من المبانى فعلا وقت البيع • ومن ثم فـــان عقد الايجار الصادر من المالك السابق فى شأن عين النزاع التى لـــم تكن وقت البيع قد قامت على نحو يجعلها قابلة للانتفاع بها ، لا ينفذ فى حق المشترية •

(الطعن رقم ١٢٧٨ لسنة ٤٨ ق ــ جلسة ١٩٧٩/٣/١٧)

القاعـــدة (٢٥٣)

المبدأ (٣٦١) تعهد البائع فى العقد الابتدائى لبيـــع العقار بأن يسلم المشترى الوحدة السكنيـــة التى كان يقيم فيهـــا البائـــع خاليـــة ــ يلزمـــه بتسليمها للمشترى خالية بعد تمـــام اجراءات البيع حتى اذا لـــم يرد ذلك التعهد فـى عقد البيـــع المســجل •

المحكمـــة

وحيـــث أن مما ينعــــاه الطاعنـــان بالســـبب الأول مـــن أســـباب الطعـــن على الحكـــم المطعون فيـــه الخطـــأ فى تطبيـــق القانـــون • وفـــى بيـــان ذلك يقـــــولان أن الحكـــم قضى برفـــض الدعـــوى على أســـاس أن عقد البيـــع المســـجل المبرم بينهما وبين المطعون ضدهـــم لم يتضمن مـــا

يفيد التزام الاخيرين بتسليمهما عين النزاع ، فى حين أنهم ملزمون بالتسليم بصفتهم بائعون حتى ولو لم ينص على ذلك فى العقد .

وحيث أن هذا النعى فى محله ، ذلك ان الالتزام بتسليم المبيع من الالتزامات الاصلية التى تقع على عاتق البائع ولو لم ينص عليه فى العقد وهو واجب النفاذ بمجرد تمام العقد ، ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك كما أن البائع ملزم بتسليم العقار المبيع لحالته التى هو عليها وقت تحرير العقد طبقا لنص المادة ٤٣١ من القانون المدنى ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض الدعوى على سند من أن عقد البيع المسجل المتضمن بيع المطعون ضدهم للطاعنين العقار الكائن به شقة النزاع قد خلا من ترتيب أى التزام على عاتق المطعون ضدهم بتسليم هاتين الشقتين فانه يكون قد خالف القانون وأخطأ تطبيقه ، وقد حجبه هذا الخطأ عن بحث طلب الطاعنان المشتريين تنفيذ الالتزام بتسليم الشقتين المبيعتين وما تمسك به المطعون ضدهم فى دفاعهم من أن علاقة ايجارية بشأن الشقتين قد نشأت بينهم وبين الطاعنين استمرت حتى اقامة الدعوى مما يستوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن .

(الطعن رقم ٦١٠ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٤/٣/٢٦)

القاعدة (٢٥٤)

المبدأ (٣٦٢) الحكم بتمكين الطاعن من شقة النزاع قبل أحد

مالكى العقار لا حجية له قبل المالك الآخر الذى لم يختصم فـــى الدعوى ولا محل للتحدى فى هذه الحالة بعدم قابلية الألـــتزام للانقســـام .

الحكـــم

اذ كان سند الطاعن — المستأجر — فيما يدعيه من حقه فـى استلام الشقة محل النزاع هو الحكم الصادر فى الدعوى المقامة منه ضد زوج المطعون عليها الأولى — أحد مالكى العقار — مما مؤداه وقوع الالتزام بالتسليم على عاتق هذا المحكوم عليه وحده ، وكانت المطعون عليها الأولى — المالكة الأخرى للعقار — غير مختصمة فى تلـــك الدعوى ، فان فى هذا بذاته — وأيا ما كانت المحكمة التى أصدرت الحكم — ما يكفى لعدم جواز الاحتجاج على تلك المطعون عليهـــا به ، مما لا تعتبر معه مدينة فى هذا الالتزام ، لما كان ذلك ، فانـه لا يكون فى واقعة الدعوى تعدد فى المدينين بتسلم الشقة محـــل النزاع مما لا يدع مجالا للتحدى بعدم قابلية هذا الالتزام للانقسام .

(الطعن رقم ٣٧٨ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٧٩/٣/١٧)

عقد ايجار الأماكن سريانه فى حق المالك الجديد

القاعـــدة (٢٥٥)

المبدأ (٣٦٣) عقد ايجار المكان سريانه فى حق المالـــك الجديد بذات شروطه السابقة . تحرير المالك الجديد عقد ايجـــار

مع المستأجر ليس انشاء لعلاقة ايجارية جديدة .

الحكم

استثناء من حكم المادة ٦٠٤ من القانون المدنى تسرى عقود الايجار القائمة على المالك الجديد للعقار ولو لم يكن لسند الايجار تاريخ ثابت بوجه رسمى على تاريخ انتقال الملكية " يدل على ان عقد الايجار يظل ساريا فى حق المالك الجديد بذات شروطه دون حاجة لتحرير عقد ايجار جديد وان قيام المالك الجديد بتحرير عقد ايجار باسمه مع المستأجر لا يعنى قيام علاقة ايجارية جديدة . بل يعتبر استمرار للعلاقة الايجارية ذاتها .

(الطعن رقم ٣٣٨ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٤/٥/١٠)

القاعدة (٢٥٦)

المبدأ (٣٦٤) عقد البيع . انتقال منفعة المبيع الى المشترى كأثر من آثاره . وقوعه من تاريخ ابرام العقد مسجلا أو غير مسجل .

الحكم

مؤدى نص الفقرة الثانية من المادة ٤٥٨ من القانون المدنى — وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض — ان من آثار عقد البيع نقل منفعة المبيع الى المشترى من تاريخ ابرام عقد البيع . يستوى فى ذلك ان يكون مسجلا أو غير مسجل . ويترتب على ذلك قيام حق المشترى فى ادارة المبيع .

(الطعن رقم ٢٧١ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٨١/١١/١٩)

القاعـــدة (٢٥٧)

المبدأ (٣٦٥) حوالة البائع عقود ايجار العقار المبيع للمشترى ونفاذ ها فى حق المستأجرين باعلانهم بها • أثره للمشترى حق اقامة دعوى الاخلاء بالتأجير من الباطن •

الحكـــم

المقرر انه اذا بيعت العين المؤجرة وحول المالك البائع عقـــد ايجارها الى المشترى كان ذلك كافيا لتخويل الاخير حق رفع دعـــوى الاخلاء باسمه على المستأجر بسبب التأجير من الباطن ، ذلك أنـــه اذا كانت الحوالة نافذة فى حق المدين لا علانه بها فانه للمحال لـــه ان يقاضيه فى شأن الحقوق المحال بها دون حاجة الى اختصـــام المحيل لان الحق المحال به ينتقل الى المحال له مع الدعاوى الـــتى تؤكده • لما كان ذلك وكان الثابت فى الدعوى ان ممثل المالك البائع لعين النزاع قد حول الى مشتريها — المطعون عليه الاول — عقد تأجيرها الى مورث المطعـون عليهم من الثانية الى الاخير ، وكان قد تم اعلان المستأجر الاصلى بهذه الحوالة بمقتضى اعلانه بصحيفـــة الدعوى الماثلة مما يجعل الحوالة نافذة قبله تطبيقا لنص المادة ٣١٥ من القانون المدنى ، وقبل المستأجر من باطنه — للطاعن — بحكم تلقيه الحق فى الايجار منه ، وينتقل بذلك الى المطعون عليه الاول الحق به شاملا حقه فى اقامة دعوى الاخلاء للتأجير من الباطن ، فان الدعوى تكون بذلك قد أقيمت من ذى صفة •

(الطعن رقم ٦١٨ لسنة ٤٥ ق — جلسة ١٩٧٩/٤/٧)

القاعـــدة (٢٥٨)

المبدأ (٣٦٦) اقامة الحكم قضاءه بمبلغ الاجرة لمن أحيل اليه عقد الايجار على ما استظهره من علم المستأجر فى تاريخ سابق علـــى تاريخ الوفاء المدعى خصوله وعدم دفعه شيئا من الاجرة قبل العلـــم بالحوالة • لا يجدى تعييب الحكم فيما قرره من أن قبول المديـــن للحوالة يسقط حقه فى كل دفع كان له قبل الدائن •

الحكـــم

اذا رفع من حول اليه عقد الايجار دعوى على المستأجر بطلـــب الاجرة وتثبيت الحجز التحفظى فدفع المستأجر الدعوى بأنه أوفـــى الاجرة الى المحيل بمقتضى محضر صلح بينهما وأقام الحكم قضـــاءه بطلبات المحال اليه على دعامات ثلاث :

الاولى — ان المستأجر كان قد قبل وفقا لنصوص عقد الايجـــار تحويل العقد وقيمة الاجرة الى الغير • والثانية — أن المستأجر لـــم يكن يجوز له وقد علم عند توقيع الحجز التحفظى بحصول الحوالـــة ان يدفع الدين الى المحيل أو يتصالح معه بعد ذلك التاريخ والثالثـــة — انه لم يثبت لمحكمة الموضوع انه كان قبل علمه بالحوالة قد وفى قيمة الاجرة كلها أو بعضها الى المحيل — وكان تقرير الطعن قد خـــلا من تعييب الحكم فيما استظهره من علم المستأجر بالحوالة فى تاريـــخ سابق على تاريخ محضر الصلح ومن عدم قيامه بدفع شىء من الاجـــرة قبل علمه بالحوالة فانه يكون غير منتج ما [illegible]ك به المستأجر من خطـــأ

الحكم فيما قرره من أن قبوله للحوالة يسقط حقه فى كل دفع كان لــــه قبل الدائــن ٠

(الطعن رقم ٢٩٥ لسنة ٢٣ ق ـ جلسة ١٩٥٧/١٠/٢٤)

القاعـــدة (٢٥٩)

المبدأ (٣٦٧) أجرة العقار المبيع ٠ حق للمشترى ولو لـــم يســجل العقد ٠ توقيع مصلحة الضرائب حجزا تحت يد مستأجـــرى العقار المبيع بعد تاريخ استحقاق المشترى للاجرة وفاء لضريبــــة الارباح التجارية المستحقة على البائع ٠ غير صحيح الا فى حـــدود المبلغ الباقى من الثمن فى ذمة المشترى ٠

الحكـــم

متى كان الثابت فى الدعوى أنه اتفق فى عقد البيع على ان يضــع المشتريان اليد على العقار المبيع ويستغلاه بقبض الاجرة المستحقــة فى ذمة المستأجرين ابتداء من أول يناير سنة ١٩٦١ ولم تطعـــن مصلحة الضرائب على هذا العقد بشىء ٠ فان أجرة هذا العقار تكون من حق المشترين ابتداء من التاريخ الاخير دون نظر الى تسجيــل العقد ٠ وبالتالى فلا يصح الحجز الذى وقعته مصلحة الضرائب بعـد ذلك تحت يد مستأجرى العقار المذكور وفاء لضرائب على ارباح تجارية مستحقة على البائع الا فى حدود المبلغ الباقى من الثمن فى ذمـــة المشتريـن ٠

(الطعن رقم ١٣٩ لسنة ٣٥ ق ـ جلسة ١٩٧٣/١/٣)

القاعـــدة (٢٦٠)

المبدأ (٣٦٨) انتقال منفعة المبيع الى المشترى من تاريـــخ ابرام العقد سجل العقد ام لم يسجل ما لم يوجد اتفاق أو عـــــرف مخالف . م ٢/٤٥٨ مدنى .

الحكـــم

مؤدى نص الفقرة الثانية من المادة ٤٥٨ من القانون المدنـــى ، ان من آثار عقد البيع نقل منفعة المبيع الى المشترى من تاريخ ابــــرام البيع ، فيمتلك المشترى الثمرات والثمار فى المنقول والعقار علــــــى السواء ، ما دام المبيع شيئا معينا بالذات من وقت تمام العقـــــد ، وذلك ما لم يوجد اتفاق أو عرف مخالف ، يستوى فى بيع العقـــــار ان يكون البيع مسجلا أو غير مسجل ، لان البائع يلتزم بتسليم المبيع الـــى المشترى ، ولو لم يسجل العقد .

(الطعن رقم ١٣٩ لسنة ٣٥ ق — جلسة ١٩٧٣/١/٣)

القاعـــدة (٢٦١)

المبدأ (٣٦٩) نفاذ الحوالة فى حق المستأجر والزامه بدفـــع الاجرة لمشترى العقار المؤجر منوط بعلمه بان هذا العقار بيع الــــى مشتر سجل عقد شرائـــه .

الحكـــم

علم المستأجر المعول عليه فى نفاذ حوالة عقد الايجار والتزامه بدفع الاجرة لمشترى العقار المؤجر (المحال اليه) ، هو علمه بأن هذا العقار بيع الى مشتر سجل عقد شرائه وانتقلت اليه الملكية . فاذا توافر هذا العلم لدى المستأجر فان ذمته لا تبرأ من الاجرة الا بالوفاء بها الى المشترى .

(الطعن رقم ٦٧ لسنة ٣١ ق — جلسة ١٩٦٥/١١/٣٠)

القاعدة (٢٦٢)

المبدأ (٣٧٠) الحكم الصادر ضد البائع متعلقا بالعقار المبيع . حجة على المشترى الذى سجل عقد شرائه بعد صدوره .

الحكم

الحكم الذى يصدر ضد البائع متعلقا بالعقار المبيع يعتبر حجة على المشترى الذى سجل عقد شرائه بعد صدوره وذلك على أساس أن المشترى يعتبر ممثلا فى شخص البائع له فى تلك الدعوى المقامة ضده اذ انه خلف خاص له .

(الطعن رقم ٧٣٩ لسنة ٤٢ ق — جلسة ١٩٧٩/٦/٢٠)

القاعدة (٢٦٣)

المبدأ (٣٧١) القضاء نهائيا بتخفيض اجرة العين المؤجرة .. الحكم من بعد بالزام المستأجر بان يؤدى لمشترى العقار خلف المؤجر

الاجرة المستحقة دون تخفيضها • قضاء مخالف لحجية الحكم السابق • جواز الطعن فيه بطريق النقض ولو كان صادرا من محكمة ابتدائية بهيئة استئنافية •

الحكم

اذ كان البين من الصورة الرسمية للحكم الصادر فى الدعوى ••• المرفوعة من الطاعنين ضد المؤجر الاصلى بائع العقار للمطعون ضده — ان الطرفين تفاضلا حول الاجرة الاصلية للمحلات وما يجب انقاصه منها وقد حسمها الحكم فى اسبابه المرتبطة بمنطوقه ارتباطا وثيقا وقضى أنها مبلغ ٣٧ جنيها و ٩٠٠ مليما بعد استبعاد مبلغ ٧١٠ قرشا مقابل النقص فى الانتفاع وقد تأيد هذا القضاء فى الاستئناف وكان الحكم المطعون فيه — والذى صدر بعد ذلك التاريخ — قد قام على أساس ان الاجرة الاصلية هى ٤٥ جنيها شهريا على خلاف الحكم السابق الحائز لقوة الامر المقضى والذى يعتبر حجة على الطرفين فان الطعن فيه بالنقض يكون جائزا •

(الطعن رقم ٧٣٩ لسنة ٤٢ ق — جلسة ١٩٧٩/٦/٢٠)

الفصل الثانى

نفاذ الايجار فى حق الحارس

القاعـــدة (٢٦٤)

المبدأ (٣٧٢) عدم جواز تنفيذ حكم الحراسة بطرد واضع اليد على العقار متى كان مستأجره بعقد لا شبهة فى جديته بل يحـــق للحارس مجرد مطالبته بالاجرة •

الحكـــم

الحراسة اجراء تحفظى والحكم الصادر فيها ليس قضاء باجـــراء يحتمل التنفيذ المادى فى ذاته انما هو تقرير بتوافر صفة قانونيـــة للحارس لاداء المهمة التى تناط به فى الحد الذى نص عليه الحكـــم • وابراز هذه الصفة ووضعها موضع التنفيذ بالنسبة للعقار مـــا دام مستأجرا بعقد لا شبهة فى جديته لبعض الاعيان الموضوعة تحـــت الحراسة من قبل • بل يحق له فقط تحصيل الايجار المستحق مـــن المستأجر •

(الطعن رقم ٣٦ لسنة ٢٢ ق — جلسة ١٩٥٥/٢/١٠)

القاعـــدة (٢٦٥)

المبدأ (٣٧٣) عدم جواز تنفيذ حكم الحراسة عن طريق طـرد المستأجر من عين يضـع يده عليها بمقتضـى عقد ايجار لم ترجـــح

المحكمة من ظاهر الاوراق صوريتـــه •

الحكـــم

لما كان الحكم المطعون فيه اذ قضى برفض الاشكال فى تنفيـــذ حكم الحراسة أقام قضاءه على أسباب جاءت قاصرة فى الرد على مـــا تمسكت به المستشكله من حيازتها لجزء من الاطيان موضوع الحراســـة بمقتضى عقد ايجار صحيح وعلى ما تمسكت به من ان الحارس القضائـى لا يجوز له ان ينزع هذه الاطيان من تحت يدها تنفيذا لحكم الحراسة بل كل ما يخوله هذا الحكم من حقوق قبلها هو ان يستولى منها علـى الاجرة المتفق عليها فى مواعيد استحقاقها ، وكان ما قرره الحكـــم المطعون فيه من ان حكم الحراسة يعتبر حجة على المستشكله بوصفها مستأجرة وانها كانت ممثلة فى دعوى الحراسة فى شخص المؤجر لهـــا وان ما ترمى اليه من وراء الاشكال انما هو احترام عقد الايجار الصادر لها من أحد خصوم دعوى الحراسة وان هذا لا يجوز ان يقف فـــى طريق تنفيذ حكم الحراسة باستلام الاطيان لادارتها واستغلالها فى حدود منطوق ذلك الحكم لان ادارة الحارس للاطيان لا يضيع علـــى المستشكله اى حق لها ــ هذا القول لا يبرر القضاء برفع يـــــد المستشكلة عن الاطيان المؤجرة لها تنفيذا لحكم الحراسة ذلك ان صفة الحارس فى قبض الاجرة من المستشكلة لم تكن محل نزاع منها فـــى الدعوى وان تنفيذ حكم الحراسة عليها برفع يدها عن الاطيان المؤجرة لها لا يصح الا اذا تراءى لمحكمة الاشكال من ظاهر المســـتندات المقدمة فى الدعوى ترجيح مظنة صورية عقد الايجار الذى تتمســـك

بـــه ، وكان الحكم المطعون فيه لم يتعـــرض لهذا البحث الذى كـان مـدار النزاع بين الخصوم فى الدعـــوى — لما كان ذلك فان هـــذا الحكـــم يكون قاصـــر البيـــان قصـــورا يستوجب نقضه .

(الطعن رقم ٤٤٨ لسنة ٢١ ق — جلسة ١٦/٢/١٩٥٣)

الفصل الثالث

كيفية تفضيل مستأجر على آخر فى حالة تزاحمهم على العين المؤجرة

القاعدة (٢٦٦)

المبدأ (٣٧٤) اذا تعدد المستأجرون لعين واحدة ممن يملك حق الايجار فضل من سبق الى وضع يده دون غش ولو كان تاريخ عقد ايجار المستأجر الآخر ثابتا قبل ذلك طالما لم يسجل قبل وضع اليد .

الحكم

ان النص فى المادة ١/٥٧٣ من القانون المدنى المنطبق على واقعة النزاع — على " أنه اذا تعدد المستأجرون لعين واحدة فضل من سبق منهم وضع يده بحسن النية قبل أن يضع مستأجر آخر يده على العقار المؤجر أو قبل أن يتجدد عقد ايجاره فانه هو الذى يفضل ... " يدل على أنه اذا تعدد المستأجرون لعين واحدة ممن يملك حق الايجار ، فضل من سبق الى وضع يده دون غش ولو كان تاريخ عقد ايجار المستأجر الآخر ثابتا قبل ذلك طالما لم يسجل قبل وضع اليد . لما كان ذلك وكان الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه قد فاضل بين عقدى ايجار المحل واعتبرهما

صادرين ممن له حق الايجار ، واستدل من أوراق الشكويين رقمى ٤٣٢ سنة ١٩٧٦ ، ٣١٠٢ سنة ١٩٧٦ ادارى قصر النيل أن المطعون عليه الاول استلم محل النزاع من المؤجر خاليا وأن وضع يده أسبق من وضع يد الطاعن ، وكان استدلاله سائغا وله أصله الثابت فى الاوراق فلا يعيبه انه لم يرد على ما قدمه الطاعن من مستندات ليس من شأنها أن تغير وجه الرأى فى الدعوى ، وحسبه أن يكون مؤسسا على ما يصلح من الادلة لحمله فان النعى يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ١٠٢٥ لسنة ٤٦ ق ـ جلسة ١٩٧٩/١٢/٢٦)

القاعدة (٢٦٧)

المبدأ (٣٧٥) تفضيل المستأجر الأسبق فى وضع يده على العين المؤجرة . م ١/٥٧٣ مدنى . اخلاء المستأجر جبرا تنفيذا لحكم مستعجل بطرده ، وتأجيره العين لآخر . الحكم بتمكين المستأجر الأول من العين لثبوت ان عقده صحيح وقائم . لا خطأ . اعتباره الأسبق فى حيازة العين المؤجرة بغض النظر عن حسن نية المستأجر الآخر .

الحكم

الأفضلية بين المستأجرين اذا تعددوا تكون للاسبق فى وضع

اليد على العين المؤجرة دون غش أو للاسبق فى تسجيل العقود اذا انتفت الاسبقية فى وضع اليد ، وكان لا محل لتطبيق المادة ١٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذى تم التعاقد فى ظله لانه يشترط لسريانها ان يبرم المؤجر اكثر من عقد عن عين واحدة لدى قيام حقه فى تأجيرها فى حين انه فى الحالة موضوع الدعوى كان قد حصل على حكم من القضاء المستعجل بانتهاء عقد المستأجر الأول قبل ابرامه العقد مع المستأجر الاخر وهو ما لا مجال معه لاعمال نص المادة ١٦ سالفة الإشارة ، واذ كان المقرر أن يد المستأجر على العين المؤجرة لا ترتفع قانونا اذا انتزعت الحيازة منه بالتحيل أو بطريق الجبر وانما تعتبر قائمة ومستمرة وان حال بين مباشرتها ماديا على العين المؤجرة مانع عارض من القسر أو التحيل مما لا يقره القانون ، وكانت الاحكام الصادرة من قاضى الامور المستعجلة — وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض — هى أحكام وقتية لا تحوز قوة الامر المقضى فيما قضت به بالنسبة لاصل الحق فلا تلتزم محكمة الموضوع عند الفصل فيه بما استند اليه القاضى المستعجل فى حكمه بالاجراء الوقتى ، وكان النزاع فى الدعوى يدور حول بقاء العلاقة الايجارية قائمة بين المطعون ضده الأول وبين مالك العين المؤجرة — المطعون ضده الثانى — بموجب العقد المؤرخ ١٩٦٣/٥/١ واستمرار التزام الاخير بعدم التعرض للاول فى الانتفاع بها باعتبار ان العقد الصادر به الحكم المستعجل بطرده منها مزور ، فانه لا على محكمة الموضوع وقد تبينت صدور هذا الحكم بناء على عقد اعتبر غير موجود لامتناع المؤجر عن تسليمه وتعذر ضبطه بعد اتخاذ اجراءات الادعاء بتزويره ، وتحققت من صحة عقد

الايجار المقدم لها من المطعون ضده الاول عن عين النزاع — اذا لم تعتد بقضاء الحكم المستعجل المشار اليه واعتبرت العلاقة الايجارية مع المطعون ضده المذكور قائمة بموجب العقد الصحيح الذى لم يقض بانهائه · واذ كان مقتضى ذلك اعتبار هذا الحكم بمثابة عقبه مادية اتخذها المطعون ضده الثانى وسيلة لانتزاع حيازة العين قسرا من المطعون ضده الاول فلا تزول به تلك الحيازة قانونا ، وتكون له الأسبقية فى حيازة العين بغض النظر عن حسن نية المستأجر الآخر — الطاعن — فان الحكم المطعون فيه اذ قضى بتمكين المطعون ضده الاول من عين النزاع يكون قد اصاب صحيح القانون ·

(الطعن رقم ١١٦٨ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٤/٥/١٩٨٠) وأيضا (الطعن رقم ١١٦٩ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٤/٥/١٩٨٠) ·

حظر أبرام أكثر من عقد ايجار واحد للمبنى أو الوحدة — يجعل العقود التالية للعقد الأول باطله — أثره لا مجال للمفاضلة بينه بين المستأجرين ·

القاعدة (٢٦٨)

المبدأ (٣٧٦) حظر ابرام أكثر من عقد ايجار واحد للمبنى أو الوحدة — م ١٦ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ مؤداه — بطلان

العقود اللاحقة للعقد الاول بطلانا متعلقا بالنظام العـــام — لا محل لاعمال نص المادة ٥٧٣ مدنى باجراء المفاضلة بينها — علـــة ذلـــك .

المحكمـــة

مناط المفاضلة بين العقود أن تكون كلها صحيحة ذلك أنه مـن المقرر بنص المادة ١٣٥ من القانون المدنى أنه اذا كان محـــل الالتزام مخالفا للنظام العام أو الاداب كان العقد باطلا ولا يجـــوز أن يتعارض محل الالتزام مع نص جاء فى القانون لان مخالفة النهـــى المقرر بنص فى القانون تندرج تحت مخالفة النظام العـــام أو الاداب حسب الاحوال ولما كانت الفقرة الاخيرة من المادة ١٦ من القانـــون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تنص على أنه " يحظر على المالك القيام بابـــرام اكثر من عقد ايجار واحد للمبنى أو الوحدة منه " . ولئن كانت لـــم تنص صراحة على البطلان بلفظة جزاء مخالفتها الا أن مقتضى الحظـــر الصريح الوارد فيها وتجريم مخالفته بحكم المادة ٤٤ من هـــذا القانون يرتب هذا الجزاء وان لم يصرح بــــه .

لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى اعمال نص المادة ٥٧٣ من القانون المدنى فى شأن المفاضلة بين العقديـــن الاخيرين والعقد السابق رغم بطلان العقدين اللاحقين بطلانا مطلقا لتعارض محل الالتزام فيهما مع نص قانونى يتعلق بالنظام العام فانـــه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه .

(الطعن رقم ٣١٩ لسنة ٤٨ — جلسة ١٩٧٨/١١/٢٩)

القاعــدة (٢٦٩)

المبدأ (٣٧٧) النص فى المادة (١٦) من القانــون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه يحظر على المالك أبرام أكثر من عقد ايجــار واحد للمبنى أو الوحدة منه يترتب عليه بطلان العقود اللاحقــة للعقد الأول وان لم يصرح النص بذلــك •

الحكــــم

" •••• ان مناط المفاضلة بين العقود أن تكون كلهـــا صحيحة ، ومن المقرر بنص المادة ١٣٥ من القانون المدنى انـــه " اذا كان محل الالتزام مخالفا للنظام العام أو الاداب كان العقد باطلا " • هذا ولا يجوز ان يتعارض محل الالتزام مع نص نـاه فى القانون لان مخالفة النهى المقرر بنص فى القانون يندرج تحـــت مخالفة النظام العام أو الاداب بحسب الاحوال ، ولما كانت الفقـرة الاخيرة من المادة ١٦ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تنص على انــه " يحظر على المالك القيام بابرام أكثر من عقد ايجار واحد للمبـنى أو الوحدة منه " ، ولئن كانت لم تنص صراحة على البطلان بلفظــه جزاء مخالفتها الا أن مقتضى الحظر الصريح الوارد فيها وتجريـــم مخالفته بحكم المادة ٤٤ من هذا القانون يرتب هذا الجزاء وهــو بطلان العقود اللاحقة للعقد الاول وان لم يصرح به — ولمــا كان الحكم المطعون فيه قد ذهب الى القول بأن هيئة الاوقـــاف

ابرمت عقد ايجار مؤرخ ١٩٧٤/٥/١ للمطعون ضده الاول عن جزء اقتطع من اعيان النزاع واستخلص الحكم من ايصالات سداد الاجرة عن المدة من ١٩٧٢/١/١ حتى آخر اكتوبر سنة ١٩٧٢ قيام عقد ايجار جديد للمطعون ضدهم اعتبارا من هذا التاريخ ثم انتهى الى اعمال نص المادة ٥٧٣ من القانون الفقرة الاخيرة من المادة ١٦ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ومؤداها بطلان هذين العقدين بطلانا مطلقا لتعارض محل الالتزام مع نص قانونى آمر المدنى فى شأن المفاضلة بين المستأجرين عند تعددهم دون مراعاة حكم العقد المؤرخ ١٩٤١/٨/١ السابق صدوره للمستأجرين الاصليين والذى يتعلق بالنظام العام بما يترتب عليه من امتناع اجراء المفاضلة بينهما وبين انتقل صحيحا ونافذا للطاعن فى تاريخ سابق برسو مزاد المقهى عليه فى ١٩٧١/١٢/٢٥ بمقوماتها المادية والمعنوية ، لما كان ذلك فان الحكم المطعون فيه اذ لم يلتزم هذا النظر يكون قد خالف القانون واخطأ فى تطبيقه بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى اسباب الطعن " .

(الطعن رقم ٣١٩ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٧٨/١١/٢٩)

وفى نفس المعنى الطعن رقم ٧٢٤ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٩٨١/٦/٢٠ .

القاعدة (٢٧٠)

<u>المبدأ (٣٧٨) المادة ٣/٢٤ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والتى تحظر على المؤجر بأن يؤجر العين لغير مستأجرها</u>

الاصلى وأن يبرم أكثر من عقد واحد عنها والا كانت العقود اللاحقـــة للعقد الأول باطلة بطلانا مطلقا متعلقا بالنظام العام يؤدى الـــى القول بأنه لا يحق للمستأجر الجديد ولو كان حسن النية أن يزعم بأنه صاحب حق فى البقاء فى العين المؤجرة ومنع المستأجر الاصلى مـــن العودة اليها • ولا يحق معه القول بأن هناك مفاضلة بين مستأجرين بعقدين لانه لا يوجد الا واضع يد واحد هو المستأجر الاصلى الذى تكون يده فى نظرة القانون مستمرة على العين المؤجرة •

الحكـــم

لما كان من المقرر قانونا أنه لا يحق للمؤجر طبقا لما تقضى بـــه المادة ١٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمـادة ٣/٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن يؤجر العين لغير مستأجرهـــا وأن يبرم أكثر من عقد واحد عنها والا كانت العقود اللاحقة للعقـــد الأول باطلة بطلانا مطلقا متعلقا بالنظام العام ولا يحق لمستأجـــر جديد ولو كان حسن النيّة أن يزعم أنه صاحب حـــق فى البقاء بهـــا ومنع المستأجر الاصلى من العودة اليها •••• فانه لا يمكن القول بعد ذلك بأن هناك مفاضلة بين مستأجرين بعقدين لانه لا يوجـــد الا واضع يد واحد هو المستأجر الاصلى الذى بقيت يده فى نظـــر القانون مستمرة على العين •••

(الطعن رقم ١٣٨٠ لسنة ٥٣ ق ـــ جلسة ١٩٨٤/٤/٣٠)

الباب الرابع
آثار عقد الإيجار

الفصل الأول

التزام المؤجر بتحقيق انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة

ـ طلب المستأجر بتمكينه من الانتفاع بالعين المؤجرة ـ يتم تنفيذه عينا أو بمقابل •

القاعدة (٢٧١)

المبدأ . (٣٧٩) طلب المستأجر تمكينه من الانتفاع بباقي العين المؤجرة ـ القضاء بانقاص الاجرة كبديل للتعويض النقدي لما ينطوي عليه التنفيذ العيني من ارهاق ـ م ٢٠٣/٢ مدني ـ لا يعد قضاء بما لم يطلبه الخصوم •

الحكم

متى كان البين من تقريرات الحكم المطعون فيه أنه بعد أن خلص الى أن التغيير الذي أحدثه الطاعن بالطابق الثالث وهو جزء من العين المؤجرة يعد تغييرا جوهريا في طبيعته وكيانه الاصلي ، وأنه يعتبر بهذه المثابة تعرضا ماديا من جانب المؤجر في معنى المادة ١/٥٧١ من القانون المدني ، وأن ما طلبه المطعون عليه الاول ـ المستأجر ـ من تنفيذ عيني يتمثل في صحة عقد الايجار المبرم بينه وبين الطاعن وتمكينه من الانتفاع بالعين المؤجرة كجزء

على الاخلال بضمان المؤجر يقتضى اعادة الحال الى أصله وينطوى على رهق للمؤجر ويلحق به خسارة جسيمة تزيد على الفائدة التى يجنيها المستأجر ، فلم يحكم بالتنفيذ العينى •

(الطعن رقم ٨ لسنة ٤٠ ق — جلسة ١٩٧٥/١٢/٣)

القاعدة (٢٧٢)

المبدأ (٣٨٠) مطالبة المستأجر بكامل الاجرة المتفق عليها — عجزه عن اثبات عدم انتفاعه بالعين المؤجرة اليه ، أو ان هذه الاجرة تجاوز الاجرة القانونية — اثره وجوب قيامه بسداد الاجرة الاتفاقية — لا يغير من ذلك الادعاء بأن الخبير قدم تقريرا فى دعوى التخفيض باحقيته فيه •

الحكم

مؤدى نص الفقرة الاولى من المادة ٥٨٦ من القانون المدنى أن المستأجر يلتزم وفاء الاجرة عن مدة الايجار ، ويتعين عليه أن يعنى بها كما اتفق عليها دون زيادة أو نقصان أخذا بأن العقد قانون المتعاقدين طالما وضعت العين المؤجرة تحت تصرفه بعلمه وكانت صالحة للانتفاع المقصود ، على اعتبار أن الاجرة فى عقد الايجار مقابل المنفعة • ولئن كان الاصل أن للمتعاقدين الحرية فى تحديد مقدار الاجرة فان بعض القوانين الاستثنائية قد تقيد من ارادتهما فى

هذا النطاق ، فاذا اتفق فى العقد على ما يجاوز الاجرة المقـــررة قانونا كان من حق المستأجر الا يدفع ما يزيد عليها ، ويكون علـــى المستأجر عند مطالبته بالاجرة أن يقيم الدليل على أنه لم ينتفـــع بالعين المؤجرة اليه وأن للمؤجر دخلا فى ذلك أو أن الاجرة المتفـق عليها تجاوز الاجرة المقررة قانونا ، والا كان عليه القيام بســـداد الاجرة فى مواعيد ها طبقا للثابت بالعقد • لما كان ذلك ، وكـــان الواقع فى الدعوى أن الطاعن جادل فى التزامه بكامل الاجرة علـــى سند من أنه لم يستلم كافة الاعيان المؤجرة قولا بأن المطعون عليــه الثانى يضع اليد على جزء منها ، بالاضافة الى أن الاجرة المحـددة ليست هى الاجرة الواجبة عليه طبقا لقانون ايجار الاماكن وأنه أقــام دعويين أشار اليهما ، بطلب تخفيض الاجرة ، وكان الحكم المطعـون فيه قد دلل على استلام الطاعن كامل الاماكن المؤجرة بأنه لم يقـدم دليلا على ما يدعيه من تعرض المطعون عليه الثانى ولم يخطـــر المؤجرة ـــ المطعون عليها الاولى بذلك وفق المادة ٥٧٢ مـــن القانون المدنى ، بل انه لم يطالبها بتخفيض الاجرة عقب تنفيذ عقد الايجار مباشرة بل قام بدفعها كاملة دون تحفظ ، كما رد الحكم على ما تذرع به الطاعن من دلالة اقامته دعوى التخفيض بأن الاجرة المتفق عليها فى العقد تظل مستحقة لحين الحصول على حكم من القضـــاء المختص بأنها غير قانونية ، فان ما قرره الحكم فى هذا الشـــأن استدلال سائغ على أن الطاعن لم يستطع اثبات ما يدعيه • لا يغـــير من ذلك ما قيل من أن تقارير الخبراء فى دعوى التخفيض ـــ أيا كـان صحـــة ذلك القول ـــ قد دلـــت على أحقيته • فى خفــــض

الاجـرة ، لان تقارير الخـــبراء غير مقيدة للمحكمة قد تأخذ بها وقد تطرحها عند البت في الموضـــوع .

(الطعن رقم ٤٢٤ لسنة ٤٠ ق — جلسة ١٩٧٥/١٢/٢٤)

كيفية تحقيق التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر .

القاعـدة (٢٧٣)

المبدأ (٣٨١) تسليم العين المؤجرة يحصل بوضعهـــا تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازتها أو الانتفاع بهـــا دون عائق ، ولو لم يضع يده عليها بالفعل ما دام المؤجر قد أعلمه بذلك .

الحكـــم

مؤدى نصوص المواد ٥٦٤ ، ٥٦٦ ، ١/٤٣٥ من القانـــون المدني ، — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — على أن تسليم العين المؤجرة يحصل بوضعها تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازتها أو الانتفاع بها دون عائق ، ولو لم يضع يده عليها بالفعـــل ما دام المؤجر قد أعلمه بذلك ، بمعنى أنه ليس يكفي مجرد تخلـــى المؤجر عن العين المؤجرة والترخيص للمستأجر بالانتفاع بها اذا وجد عائق يحول دونه ولا يتم التسليم بغير ازالته ، يستوى أن يكـــون العائق وليد تعرض مادى أو نتيجة تعرض قانونى ناشئا عن فعـــل المؤجر أو أحد اتباعه أم راجعا الى فعل الغير أيا كان ، طالمـــا

حصل قبل حصول التسليم ، بخلاف ما اذا كانت العين قد سلمت للمستأجر فلا يضمن المؤجر عملا بالمادة ٥٧٥ من القانون المدني الا التعرض المبني على سبب قانوني دون التعرض المادي •

(الطعن رقم ٤٨٥ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٨/١/١٨)

— تعرض الحكومة للمستأجر في الأنتفاع بالعين المؤجرة

القاعدة (٢٧٤)

المبدأ (٣٨٢) تعرض الحكومة للمستأجر — حقه في طلب فسخ العقد اذ كان الحرمان من الانتفاع جسيما — اقتصار حقه على طلب انقاص الاجرة اذا لم يبلغ هذه الدرجة من الجسامة — استلزام الحكم ان يكون النقص جسيما في الحالتين — خطأ في القانون •

الحكم

النص في المادة ٥٧٤ من القانون المدني على أنه "اذا ترتب على عمل من جهة حكومية في حدود القانون نقص كبير في الانتفاع بالعين المؤجرة جاز للمستأجر تبعا للظروف ان يطلب فسخ العقد أو انقاص الاجرة •• " يدل على أن مناط حق المستأجر في طلب فسخ عقد الايجار عن تعرض الحكومة للعين المؤجرة هو أن يكون من شأن

هذا التعرض الحرمان من الانتفاع بالعين المؤجرة حرمانا جسيما بحيث ما كان للمستأجر ليتعاقد لو علم به منذ البداية ، أما اذا لم يبلغ الحرمان من الانتفاع هذه الدرجة من الجسامة جاز للمستأجر أن يطلب انقاص الاجرة بشرط أن يكون هناك نقص كبير فى الانتفاع بالعين يسوغ انقاص الاجرة ، أما اذا كان النقص فى الانتفاع يسيرا فلا يكون هناك مبرر لا لفسخ عقد الايجار ولا لانقاص الاجرة ، ولما كان الطاعنان قد طلبا فسخ عقد الايجار والغاء أمر الاداء الصادر بالزامهما بالاجرة ، وكان انقاص الاجرة يعتبر مندرجا ضمن هذه الطلبات فان الحكم المطعون فيه اذ جعل مناط طلب فسخ عقد الايجار أو انقاص الاجرة هو النقص الكبير فى الانتفاع بالعين المؤجرة دون أن يدرك الفرق بين درجة الجسامة المطلوبة فى الحرمان من الانتفاع بالعين المؤجرة والتى تجيز طلب الفسخ وتلك التى تجيز طلب انقاص الاجرة فقط وسوى بينهما ، واعتبر أنه يجب فى الحالتين أن يكون النقص فى الانتفاع كبيرا وقضى برفض طلب الفسخ كما رفض طلب انقاص الاجرة ، فانه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه وتأويله ، ومعيبا بالفساد فى الاستدلال .

(الطعن رقم ٩٢٨ لسنة ٤٥ ق — جلسة ١٤/١٢/١٩٧٨)

التزام المؤجر بتهيئة العين المؤجرة للأنتفاع بها .

القاعدة (٢٧٥)

المبدأ (٣٨٣) التزام المؤجر بتهيئة العين المؤجرة

للانتفاع الذى أعدت له ليس من النظام العام ويجوز الاتفاق على الاعفاء منه .

الحكم

قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن التزام المؤجر فى المادة ٥٦٤ من القانون المدنى بتهيئة العين المؤجرة للانتفاع الذى أجرت له ليس من قبيل القواعد الآمرة المتصلة بالنظام العام وانما هو من قبيل القواعد المفسرة لارادة المتعاقدين ، فيجوز لهما الاتفاق على ما يخالفه بالتشديد أو التخفيف فى مدى التزام المؤجر بشأن أعمال الاصلاحات اللازمة لاعداد العين للغرض الذى أجرت من أجله ويجوز أن يصل التخفيف الى حد أن يقبل المستأجر استلام العين بالحالة التى كانت عليها وقت العقد ، وأن مثل هذا الاتفاق متى كان قاطعا فى الدلالة على اتجاه نية العاقدين الى تعديل أحكام التزام المؤجر الواردة فى المادة ٥٦٤ من القانون المدنى ، فانه يكون واجب الأعمال دون نص المادة المذكورة .

(الطعن رقم ٧٤٢ لسنة ٤٦ ق ـ جلسة ١٩٨١/٢/١٠)

القاعدة (٢٧٦)

المبدأ (٣٨٤) الحكم بنقض حكم دعوى استرداد الحيازة المرفوعة من المستأجر على مشترى العين المؤجرة . لا حجية لهذا الحكم فى الدعوى الموضوعية التى اقامها ضد المشترى بطلب التعويض عن الاخلال بالتزامه بتمكينه من الانتفاع بالعين المؤجرة . اختلاف

الدعويين موضوعا وسببا • الحكم فى دعوى الحيازة لا يمس اصل الحق • اساســـه توافر الحيازة •

الحكـــــم

الحكم الصادر من محكمة النقض والذ ى يقضى بنقض حكم صادر فى دعوى استرد اد الحيازة التى اقامها المستأجر على مشترى العـــين المؤجرة مستند ا فيها الى حيازته للعين وان هذ ه الحيازة قد سلبت بالقوة ، لا تكون له حجية فى الدعوى الموضوعية التى اقامها المستأجر على المشترى مطالبا اياه بالتعويض عن اخلاله بالتزامه بتمكينه مـــن الانتفاع بالعين المؤجرة وبعد م التصرف له فيها وهو الا لتزام الـــذ ى يفرضه عليه عقد الايجار الذ ى خلف المؤجر الاصلى فيه وذ لك لا ختلاف الدعويين موضوعا وسببا ولان الحكم الصادر فى دعوى الحيازة لا يمس اصل الحق ولا يبنى على اساس ثبوته أو نفيه وانما على اساس توافـــر الحيازة بشروطها القانونية او عدم توافرها •

(الطعن رقم ٣٦٨ لسنة ٣٤ ق ـ جلسة ١٩٦٨/٣/٢٨)

القاعــدة (٢٧٧)

المبدأ (٣٨٥) دعوى المستأجر قبل المؤجر سند ها العقـــد ودعواه قبل الغير مبناها الحيازه التى يستند رافعها الى مجـــرد الحيـــازه •

الحكـــــم

حيازة المستأجر تعتبر حيازة للمؤجر واستمرارا لها ، واذا كان القانون قد أجاز للمستأجر رفع دعوى الحيازة طبقا لنص المادة ٥٧٥ من القانون المدنى فلان له مصلحة شخصية فى الذود عن الحيازة ضد الغير الذى يعتدى عليها ، اما اذا رفع المستأجر دعوى على المؤجر لتعرضه لحيازته او استنادا لها ، فلا تكون هذه الدعوى دعوى حيازة ، لانها لا تستند الى الحيازة ، وانما تستند الى عقد الايجار ، الذى ابرم بينهما ، لان دعوى الحيازة هى تلك التى يستند رافعها الى مجرد الحيازة طالبا حمايتها ، واذ كانت الطاعنة تستند — قبل المؤجر المطعون ضده — فى حيازتها لعين النزاع الى عقد شرائها بالجدك من المستأجر الاصلى ، فان المادة ٥٩٤ من القانون المدنى وحدها هى التى تحكم صحة هذا العقد واذ انتهت المحكمة الى ان عقد شراء الطاعنة لا يكتمل الشرائط اللازمة لانطباقها عليه ، فلا على المحكمة ان طبقت عليه قانون ايجار الاماكن .

(الطعن رقم ٨٥٩ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٨١/٦/٦)

القاعدة (٢٧٨)

المبدأ (٣٨٦) حق المستأجر فى رفع دعاوى الحيازة دون سائر الحائزين العرضيه هو أستثناء من الأصل (المادة ٥٧٥ مدنى)

الحكم

يجب توافر نية التملك لمن يبتغى حماية يده بدعاوى الحيازة ولازم هذا ان يكون العقار من العقارات التى يجوز تملكها بالتقادم .

فلا تكفى حيازة عرضية ولا يكفى أن يكون وضع اليد على عقار من الاموال العامة • اما اباحة القانون المدنى فى المادة ٢٧٥ للمستأجر وهو حائز عرضى من رفع دعاوى الحيازة فانما جاء استثناء من الاصل لا تطبيقاً لمبدأ عام وذلك لما لمركز المستأجر من اعتبار خاص دون سائر الحائزين العرضيين كالحارس والمرتهن حيازيا والمودع لديه •

(الطعن رقم ٣٥٧ لسنة ٢٢ ق — جلسة ١٢/٤/١٩٥٦)

الفصل الثانى

التزام المؤجر بضمان التعرض

القاعدة (٢٧٩)

المبدأ (٣٨٧) حق المستأجر فى الانتفاع بالعين المؤجرة • جواز التجائه لدعوى الحق او دعوى الحيازة • دعوى المستأجر ضد الغير بتمكينه من الانتفاع بالعين • جواز استناده لعقد الايجار كدليل فى الدعوى •

الحكم

المقرر فى قضاء هذه المحكمة من أن العبرة فى تكييف الدعوى ليست بما يصفه بها الخصوم بل بما تبينه المحكمة من وقائع الدعوى فى ضوء احكام القانون لما كان ذلك وكان المطعون عليه بصفته قد أقام دعواه ضد الطاعن بطلب الحكم بتمكينه من عين النزاع ومنع تعرض الطاعن له لانتفاء سند ه فى البقاء فيها بعد وفاة مورث المطعون عليه بصفته الذى كان قد اذن له بالاقامة فى العين على سبيل الاستضافة، وكان عقد الايجار ينشىء للمستأجر ولخلفه من بعده الحق فى الانتفاع بالشىء المؤجر فاذا وقع على هذا الحق اعتداء من الغير كان ذلك من جانب المعتدى عملا غير مشروع يجيز للمستأجر الدفاع عن حقه المعتدى عليه ، وذلك بالدعوى التى كفلها القانون لكل حق ، ومنها الحق الشخصى المقرر للمستأجر فى الانتفاع بالشىء المؤجر دون أن

يتعارض ذلك ، وما اجازته المادة ١٥٧٥ / ١ من القانون المدنـــــى للمستأجر من الدفاع عن حيازته للشيء المؤجر بدعاوى الحيازة لقيـــام هذه الدعاوى الاخيرة على واقعة الحيازة في ذاتها دون استناد الى الحق في الانتفاع المتولد عن عقد الايجار ، في حين يجوز للمستأجـر فوق ذلك اقامة دعوى بالحق دفاعا عن حقه المعتدى عليه بعمل غـير مشروع مستمدة ممن تخوله اياه صفته كمستأجر يحق له الانتفاع بالشـيء المؤجر متخذا من عقد الايجار دليلا على حقه وليس سببا لدعواه ممـا لا يسوغ معه القول باعتبار هذه الدعوى دعوى عقدية ينحصر نطاقهـا فيما بين طرفي عقد الايجار وبذلك يكون غير صحيح قول الطاعن أنـه بانتفاء وصف العقدية عن المطالبة بالتمكين من الانتفاع بالعـــــين المؤجرة فانها لا تكون الا من دعاوى الحيازة .

(الطعن رقم ٣٢٢ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٨٠/٤/٥)

القاعـــدة (٢٨٠)

المبدأ : (٣٨٨) ثبوت حصول التعرض المادى . افـــــتراض استمراره الى أن يقوم الدليل على زواله . مثال بشأن دعوى تعويـض عن التعرض المادى للمستأجر .

الحكـــــم

متى كانت المطعون ضدها الاولى قد طلبت الحكم بالتعويـــض الذى قدرته في الصحيفة وما يستجد ابتداء من أول نوفمبر سنة ١٩٦٥ لحين ازالة التعرض ، وكان يبين من الرجوع الى تقرير الخبير أنـــه

اثبت حصول تعرض المطعون ضده الثانى للعين المؤجرة محل النزاع ، وذلك فى كل المرات التى انتقل فيها للمعاينة ، كما يبين من الرجوع الى محاضر اعمال هذا الخبير ان وكيل الشركة الطاعنة قرر أن الشركة انذرت المطعون ضده الثانى بفسخ عقد الايجار المبرم بينهما ان لم يكف عن التعرض للمطعون ضدها الاولى فى العين المؤجرة اليها من نفس الشركة والمجاورة للعين المؤجرة للمطعون ضده الثانى فان ما قرره الحكم المطعون فيه من ان تعرض المطعون ضده المذكور لم يزل قائما استنادا الى تقرير الخبير ومحاضر اعماله لا يكون قد خالف الثابت فى الاوراق ولا يعيب الحكم — وقد قضى بالتعويض المستحق حتى نهاية شهر فبراير سنة ١٩٧٠ السابق على صدوره — انه لم يبين سنده فى استمرار التعرض حتى ذلك التاريخ ، ذلك أنه متى ثبت حصول التعرض المادى ، فانه يفترض استمراره الى أن يقوم الدليل على زواله .

(الطعن رقم ٤٥٤ لسنة ٤٠ ق — جلسة ١٩٧٥/٢/١٩)

القاعدة (٣٨٩)

المبدأ (٣٨٩) طلب المؤجر اخلاء المستأجر لانتهاء العقد . لا يعد تعرضا . هو استعمال من المؤجر لحقه .

الحكم

طلب اخلاء العين المؤجرة استنادا الى انتهاء عقد الايجار لا يشكل تعرضا للمستأجر بل هو استعمال من المؤجر لحقه

الذى خوله له القانــــون •

(الطعن رقم ٤٧٤ لسنة ٤٠ ق ــ جلسة ١٩٧٥/٣/١٢)

القاعـــدة (٢٨٢)

المبدأ (٣٩٠) علم المؤجر بالخطر المحدق بالعين المؤجـرة في وقت مناسب • اثره • سقوط التزام المستأجر باخطاره للتدخـل • م ٥٨٥ مدنى •

الحكــــم

ــ من المقرر ــ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمـــــة ــ ان التزام المستأجر باخطار المؤجر بكل امر يستوجب تدخله وفقا للمـــادة ٥٨٥ من التقنين المدنى يسقط عن عاتق المستأجر اذا كان المؤجـــر قد علم بالخطر المحدق بالعين المؤجرة فى الوقت المناسب • واذ كان الثابت من صحيفة الاستئناف أن الطاعن ــ وزير الداخلية بصفتـــه وهو المستأجر ــ تمسك بعدم التزامه بالاخطار استنادا الى علـــم المطعون عليه ــ المؤجر ــ باستيلاء الشرطة العسكرية ــ علـــى السيارة المؤجرة فان الالتزام الواقع على عاتق وزارة الداخليـــــة ــ المستأجرة ــ يكون منتفيا لانعدام اساسه ولانه يعتبر تحصيـــــل حاصل ، وبالتالى فلا مسئولية على عدم الاخطار • لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بتأييد الحكم المستأنف على اقـرار وجهته فى بناء مسئولية الطاعن على عدم قيام وزارة الداخلية بالاخطار الملزم به المستأجر وفقا لنص المادة ٥٨٥ من التقنين المدنى دون أن

يعنى بالرد على هذا الدفاع الجوهرى الذى لو صح لتغير به وجه الرأى فى الدعوى فانه يكون قاصر البيان •

(الطعن رقم ٩٥ لسنة ٤٢ ق — جلسة ١٩٧٥/١٢/١٠)

القاعدة (٢٨٣)

المبدأ (٣٩١) حصر المستأجر عناصر الضرر الذى اصابه من جراء تعرض المؤجر واضطراره للانتقال الى مسكن آخر باجرة أعلى • انتهاء الحكم باسباب كافية الى ان هذا الضرر مباشر ومتوقع • النعى عليه فيما تزيد فيه من نفى الغش والخطأ الجسيم عن المؤجر بفرض صحته • غير منتج •

الحكم

متى كان الطاعن قد حدد عناصر الضرر الذى أصابه — من جراء تعرض المؤجر له فى الانتفاع — بالعين المؤجرة — وحصرها فى اضطراره للانتقال الى مسكن آخر بأجرة أعلى ، وانتهى الحكم المطعون فيه الى ان هذا الضرر مباشر ومتوقع ، وقدر التعويض الجابر له ، وكانت الاسباب التى استند اليها فى هذا الخصوص كافية لحمله ، فان خطأه فيما تزيد فيه من نفى الغش والخطأ الجسيم عن المطعون عليه يكون — بفرض صحته — غير منتج •

(الطعن رقم ٣٣٢ لسنة ٣٨ ق — جلسة ١٩٧٣/٦/١٤)

القاعـــدة (٢٨٤)

المبدأ (٣٩٢) التزام المؤجر بالامتناع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة • الاخلال بهـــــذا الالتزام • اثره • حق المستأجر فى طلب التنفيذ العينى بمنـــع التعرض أو فسخ العقد أو انقاص الاجرة مع التعويض فى جميع الاحوال • النص فى عقد الايجار على ان المصعد منحة من المؤجر • اغفال الحكم بحث ما دفع به المستأجر عن حصول تعديل فى هذا النص عن طريق التنفيذ • خطأ وقصور •

الحكــــم

يلتزم المؤجر بأن يمتنع عن كل ما من شأنه ان يحول دون انتفـاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يجوز له ان يحدث بالعين أو بملحقاتها اى تغيير يخل بهذا الانتفاع ، فاذا اخل المؤجر بهذا الالـــتزام جاز للمستأجر ان يطلب التنفيذ العينى بمنع التعرض أو فسخ العقد أو انقاص الاجرة مع التعويض فى جميع الاحوال • واذ كان الحكـــم المطعون فيه قد قرر ان المصعد هو منحة من المالك للمستأجر طبقـا لما ورد بالبند التاسع من عقد الايجار ، وأن المطعون عليــــه — المالك — لا يكون ملزما بصيانته ، دون ان يعنى الحكم ببحث مــا اذا كان استعمال المصعد ظل منحة من المالك للمستأجر كما نـــص عليه فى البند المشار اليه ، أم أنه حصل تعديل فى هذا البند عـــن طريق التنفيذ على النحو الوارد بدفاع الطاعن • واثر ذلك علــــى

الدعوى ، فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون ، وشابه قصـــور فى التسبيب •

(الطعن رقم ٤٦٢ لسنة ٣٦ ق — جلسة ١٩٧١/٦/١)

القاعـــدة (٢٨٥)

المبدأ (٣٩٣) عدم اقتصار ضمان المؤجر للتعرض الحاصـل للمستأجر من مستأجر آخر على التعرض المستند الى ادعاء حـق • امتداده الى التعرض المادى متى كان المستأجر المتعرض قـــد استأجر من نفس المؤجر • اعتباره فى هذا الحالة من اتباع المؤجر •

الحكـــم

اذ نصت المادة ٥٧١ من القانون المدنى على أنه : " علـى المؤجر ان يمتنع عن كلما من شأنه ان يحول دون انتفاع المستأجـر بالعين المؤجرة ولا يجوز له ان يحدث بالعين او بملحقاتها أى تغيير يخل بهذا الانتفاع ولا يقتصر ضمان المؤجر على الاعمال التى تصـدر منه أو من أتباعه بل يمتد هذا الضمان الى كل تعرض أو اضرار مبـنى على سبب قانونى يصدر من أى مستأجر آخر أو من أى شخص تلقـى الحق عن المؤجر فقد دلت على أن ضمان المؤجر للتعرض الحاصـل للمستأجر من مستأجر آخر لا يقتصر على التعرض المستند الى ادعـاء حق بل يمتد كذلك الى التعرض المادى متى كان المستأجر المتعـرض قد استأجر من نفس المؤجر ، اذ أنه فى هذه الحالة يكون من اتباعـه

طالما كان التأجير هو الذى هيأ له سبيل التعرض •

(الطعن رقم ٧٣ لسنة ٣٦ ق — جلسة ١٩٧٠/٤/٩)

القاعدة (٢٨٦)

المبدأ (٣٩٤) عدم قبول دعوى منع التعرض المرفوعة من المستأجر ضد المؤجر (المادة ٥٧٥ مدنى) •

الحكم

لا يملك المستأجر ان يرفع دعوى منع التعرض ضد المؤجر لان حيازته للعقار المؤجر غير مقترنة بنية التملك وعلاقته بالمؤجر انما تقوم على عقد الايجار لا على الحيازة التى تبيح لصاحبها رفع دعوى منع التعرض وهى ليست مجرد التسلط المادى على العقار بل يجب ان تكون مقترنة بنية التملك — ولم يخالف القانون المدنى الجديد القانون المدنى القديم فى هذا الخصوص • أما ما أباحه القانون الجديد فى المادة ٥٧٥ للمستأجر من رفع دعاوى اليد جميعا ضد غير المؤجر فانه استثناء من القاعدة العامة •

(الطعن رقم ٣٩٣ لسنة ٢٣ ق — جلسة ١٩٥٨/١/٢٣)

القاعدة (٢٨٧)

المبدأ (٣٩٥) قيام النزاع حول صحة عقد ايجار وحق المستأجر فى حبس العين المؤجرة ومنع التعرض له • موضوع غير قابل للتجزئه •

الحكــــم

متى كان موضوع الخصومة يدور حول صحة عقد ايجار كما يـــدور حول حق المستأجر الطاعن فى حبس المبنى المؤجر اليه حتى يستوفى ما انفقه فى انشائه ومنع تعرض المطعون عليهم له ، فان هذه كلهـــا أمور لا تقبل التجزئة ويترتب على عدم قبول الطعن شكلا بالنســـبة لبعض المطعون عليهم عدم قبوله شكلا بالنسبة للباقين .

(الطعن رقم ٤٢١ لسنة ٢ ق — جلسة ١٩٥٦/٥/٣١)

القاعـــدة (٢٨٨)

المبدأ (٣٩٦) التزام المؤجر بتسليم العين خالية من جميـــع العوائق وضمان التعرض المادى والقانونى قبل التسليم وضمان التعرض القانونى الحاصل بعد التسليم ليس للمستأجر طلب الزام المتعـــرض بالريـــع .

الحكــــم .

يجب على المؤجر ان يسلم العين المؤجرة خالية من جميـــــع العوائق التى تحول دون الانتفاع بها وان يمنع كل تعرض من الغـــير سواء أكان هذا التعرض ماديا ام مبنيا على سبب قانونى ما دام قـــد حدث قبل التسليم ، والمؤجر يضمن التعرض المبنى على سبب قانونى سواء أكان حاصلا قبل تسليم العين للمستأجر ام بعد التسليم . فاذا ما تحقق التعرض وجب على المستأجر اخطار المؤجر به فى وقت لائق ،

ولا بد من تدخل المؤجر فى الدعوى بين المستأجر والمتعرض لان المستأجر ليس له حق عينى على العين المؤجرة حتى يستطيع رفع دعوى الريع على المتعرض فضلا عن أنه ليست هناك صلة بينه وبين المتعرض تخول له مقاضاته ومن ثم فليس للمستأجر ان يطلب الزام المتعرض بالريع •

(الطعن رقم ٧٠ لسنة ١٨ ق — جلسة ١٩٥٠/١/١٩)

القاعدة (٢٨٩)

المبدأ (٣٩٧) عدم ضمان المؤجر التعرض المادى الحاصل بعد تسليم العين المؤجرة للمستأجر •

الحكم

المؤجر لا يضمن التعرض المادى الحاصل من غيره • فاذا كان المدعى يقيم دعواه قبل الحكومة على انه استأجر منها أرضا وأنه بعد ان زرعها نزل سيل جارف فى السنة الاولى من سنى الايجار فقطع مهندس الرى جسر ترعة لتصريف مياه السيل فيها حتى ينقذ القرى المجاورة من الغرق فتدفقت المياه وغمرت جميع الارض المؤجرة له واتلفت زراعتها ثم تعددت القطوع فى الجسر فى باقى سنى الايجار بسبب اهمال المهندس تقويتها فاتلفت الزراعة ، وبناء على ذلك طلب تعويضه عن تلف زراعته فقضت المحكمة برفض طلباته ، وكان الثابت ان المؤجر هو مجلس المديرية لا وزارة الاشغال فانه لا يحق للمدعى أن ينعى على المحكمة انها لم تعمل فى هذه الدعوى حكم المادة ٣٧٢

من القانون المدنى ، اذ الفعل المدعى لا ينسبه المدعى الى مجلس المديرية المؤجر بل الى وزارة الاشغال ، ولكل من هذين شخصية مستقلة •

(الطعن رقم ٧٩ لسنة ١٧ ق — جلسة ١٩٤٩/١/١٦)

القاعدة (٢٩٠)

المبدأ (٣٩٨) عدم احقية المستأجر فى مطالبة المتعرض بتعويض عن تعرضه الحاصل قبل انعقاد الاجارة •

الحكم

ليس للمستأجر ان يطالب بالتعويض عن افعال التعرض فى الانتفاع بالعين المؤجرة له الا اذا كانت هذه الافعال قد وقعت بعد عقد ايجارته لان حقه فى ذلك هو حق شخصى قبل المتعرض لا ينشأ الا من وقت تعطيل حقه فى الانتفاع • واذن فاذا كان التعرض المدعى حاصلا قبل عقد الايجار فانه لا يكون لمدعيه وجه فى طلب التعويض •

(الطعن رقم ٣٧ لسنة ١٤ ق — جلسة ١٩٤٥/٣/٢٢)

القاعدة (٢٩١)

المبدأ (٣٩٩) عدم أحقية المستأجر فى مقاضاة المتعرض بسبب قانونى •

الحكم

اذا كان التعرض للمستأجر فى الارض التى استأجرها مبنيا علـى سبب قانونى هو ادعاء المتعرض تملك هذه الارض بطريق البـــدل الحاصل بينه وبين المؤجر فلا يجوز للمستأجر ان يقاضى المتعرض لانـه ليس له حق عينى على العين المؤجرة ولا تربطه به علاقة قانونية تجـيز له مقاضاته •

(الطعن رقم ٧٠ لسنة ١٨ ق — جلسة ١٩٥٠/١/١٩)

القاعـدة (٢٩٢)

المبدأ (٤٠٠) حيازة المؤجر للعين المؤجرة بموجب حكـم حراسه لا يكون تعرضـا •

الحكـم

متى كانت حيازة المؤجر للعين المؤجرة بناء على حكم بالحراسـة صادر له على المستأجر واجب التنفيذ فانها تكون حاصلة بسـبب مشروع ، ولا يمكن عدها تعرضا من المؤجر • ومجرد الغاء هذا الحكم من محكمة الاستئناف لا يجعل بقاء المؤجر فى العين تعرضا ما لـم يثبت امتناعه عن التخلى عنها بعد مطالبته بذلك عن طريق تنفيـذ الحكم القاضى بالغاء الحراسة • والقول بأن المؤجر يكون ملزما بتسليم العين على أثر الغاء حكم الحراسة • ويكون عليه للوفاء بهذا الالتزام اتباع الطريق المبين فى المادة ١٧٦ من القانون المدنى غير سديد ، لان الحارس لا يستطيع بمجرد الغاء الحكم ان ينسحب من تلقـاء نفسه من العين التى هو حارس قضائى عليها ولا ان يسلمها الى غـير ذى صفة فى تسلمها والا عرض نفسه للمسئولية ، فان التزامه بالتسـليم

لا ينشأ الا بالمطالبة الصحيحة تنفيذا للحكم القاضى بالغاء الحراسة ولان المنصوص عليه فى المادة ١٧٦ غير متعلق بهذه الحالة ، وهو من جهة اخرى ليس الطريق الوحيد لوفاء المؤجر بالتزامه بتسليم العين ، اذ يكفى فى ذلك الاجراء الوارد فى المادة ٢٧١ من القانون المدنى والمادة ٦٩٨ من قانون المرافعات وهو ما فعله المؤجر حين رد على الدعوى بانذار اعانه الى المستأجر أبدى استعداده لتسليمه الاطيان بدون اتخاذ أى اجراء قانونى . واذن فالحكم الذى يعتبر هذا المؤجر متعرضا للمستأجر ويقضى بناء على ذلك بفسخ عقد الاجارة يكون مخطئا فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٣٨ لسنة ١٤ ق — جلسة ١٢/٤/١٩٤٥)

القاعدة (٢٩٣)

المبدأ (٤٠١) جواز اعتبار ان يد المستأجر لم ترفع عن العين بتعيين المؤجر حارسا على أثر تعرضه للمستأجر .

الحكم

اذا حصل تعرض من الغير لمستأجر العقار فى انتفاعه به فطلب فى مواجهة المتعرض والمؤجر بتعيين المؤجر حارسا لادارة الاطيان وايداع غلتها خزانة المحكمة وقضى له بذلك ، ثم رفع الدعوى على المؤجر بمطالبته برد ما دفع مقدما من الاجرة وبتعويضه عما فاته بصفته مستأجرا من الريع فى مدة الايجار وبنى دعواه على ان المدعى عليه استولى على الحاصلات ولم يدفع ما حصله منها شيئا فقضت المحكمة

برفضها بناء على ما استخلصته استخلاصا سائغا من ظروف الدعوى واوراقها من ان عقد الايجار لم يبطل ولم يعطل بفعل المؤجر ، وعلى اساس فان يد المدعى لا تعتبر انها رفعت عن الاطيان المؤجرة بوضع الاطيان تحت الحراسة القضائية ، وان المدعى عليه بصفة كونه مؤجرا لا مسئولية عليه بل ان مسائلته لا تكون الا بصفته حارسا وعن طريق رفع دعوى حساب عليه ، فانها لا تكون قد اخطأت فى تطبيق القانون •

(الطعن رقم ٨٢ لسنة ١٣ ق — جلسة ١٩٤٤/٣/٢٣)

القاعدة (٢٩٤)

المبدأ (٤٠٢) تقدير الحكم قيمة التعويض للمستأجر بسبب التعرض مراعيا فى ذلك ما فاته من ربح وما لحقه من خسارة ومدة التعرض واثره لا مخالفة فيه للمادة ١٥١ مدنى •

الحكم

متى كان الحكم اذ قضى بالتعويض للمستأجر على اساس ما فاته من ربح وما لحقه من خسارة بسبب التعرض مراعيا فى تقديره مدة التعرض واثره فانه يكون غير صحيح ما ينعاه عليه المستأجر من مخالفة المادة ١٥١ من القانون المدنى •

(الطعن رقم ١٥٢ لسنة ١٩ ق — جلسة ١٩٥١/٤/١٩)

القاعدة (٢٩٥)

المبدأ (٤٠٣) ادماج ما فات المستأجر من منفعة العـــين المؤجرة ضمن عناصر التعويض بسبب التعرض الحاصل له ٠ لا مخالفـة في ذلك للقانون ٠

الحكـــم

متى كان الحكم اذ قضى بتعويض الطاعنة قد ادمج مقابل مــا فاتها من منفعة الارض المؤجرة لها من المطعون عليه الثاني بسـبب ما حصل لها من التعرض ضمن عناصر التعويض المقضى به على المطعون عليها الاولى التي ثبت حصول التعرض من تابعيها فانه لا يكون قــد خالف القانون ٠

(الطعن رقم ١٥٢ لسنة ١٩ ق — جلسة ١٩٥١/٤/١٩)

القاعـــدة (٢٩٦)

المبدأ (٤٠٤) حق قاضي الموضوع في قصر تعويض المستأجـر على الاجرة المستحقة عن سني الاجارة كاملة ٠

الحكـــم

لا تثريب على محكمة الموضوع ان هي قصرت تعويض الطاعنة عــن فوات منفعتها بالارض المؤجرة على الاجرة في المدة التي استمر فيهـا التعرض دون الاجرة المستحقة عن سني الاجارة كاملة اذ هي لم تجاوز سلطتها الموضوعية في تقدير مدى الضرر ٠

(الطعن رقم ١٥٢ لسنة ١٩ ق — جلسة ١٩٥١/٤/١٩)

الفصل الثالث

لا يجوز حرمان المستأجر من أى حق أو ميزة كان ينتفع بها

مقابل انقاص المنفعة بالعين المؤجرة بسبب عدم استعمال المصعد تقدره محكمة الموضوع .

القاعدة (٢٩٧)

المبدأ (٤٠٥) تقدير النقص فى الانتفاع بالعين المؤجرة الذى يحتسب على أساسه انقاص الاجرة هو من سلطة محكمة الموضوع .

الحكم

لما كانت المادة ١/٥٩٥ من القانون المدنى تنص على أن للمستأجر أن يطلب انقاص الاجرة بقدر ما نقص من الانتفاع بالعين المؤجرة ، وكان تقدير النقص فى الانتفاع بالعين المؤجرة الذى يحتسب على أساسه انقاص الاجرة هو من سلطة محكمة الموضوع ، وكان يبين من الحكم المطعون فيه أن المحكمة فى حدود سلطتها الموضوعية قدرت مقابل النقص فى الانتفاع بالمصاعد بمبلغ واحد وعشرين جنيها فى الشهر مستهدية فى ذلك بالحكم الصادر فى الدعوى رقم ١٧٠٧ سنة ١٩٥٤ مدنى عابدين وبأجرة الاعيان عموما ، فان النعى على الحكم بهذا السبب يكون فى غير محله .

(الطعن رقم ٧٦٧ لسنة ٢٦ ق — جلسة ١٩٧٥/٤/٨)

القاعدة (٢٩٨)

المبدأ (٤٠٦) العبرة في الدعوى هو بحقيقة المطلوب فيها دون اعتداد بالعبارات التي صيغت بها هذه الطلبات . القضاء بانقاص الاجرة مقابل الحرمان من مميزات العين المؤجرة لا يتضمن قضاء برد ما دفع زائدا عن الاجرة لا محل للدفع بسقوط الحق في استرداده بمضي ثلاث سنوات .

الحكم

لمحكمة الموضوع الحق في فهم الواقع في الدعوى على حقيقتها واعطائها الوصف القانوني الصحيح دون تقيد بتكييف الخصوم لها ، اذ العبرة في ذلك بحقيقة المطلوب في الدعوى دون اعتداد بالعبارات التي صيغت بها هذه الطلبات ، ولما كان ذلك وكان النزاع حول نقص الاجرة ، تبعا لنقص منفعة العين المؤجرة مما يدور في واقع الامر حول تحديد اجرة مكان يخضع لاحكام قانون ايجار الاماكن المتعلقة بالنظام العام دون القواعد العامة في القانون المدني لا يسقط الحق في رفع الدعوى به بمضي سنة وكان انقاص الاجرة مقابل الحرمان من الانتفاع بمميزات وملحقات العين المؤجرة يتضمن قضاء برد ما دفع زائدا عن تلك الاجرة بما لا يكون بدفع سقوط الحق في استرداده بمضي ثلاث سنوات .

(الطعن رقم ٥٤٧ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٤/٦/١٣)

انقاص الاجرة خلال مدة معينة مقابل حرمان المستأجر من الانتفاع بالمصعد

القاعدة (٢٩٩)

المبدأ (٤٠٧) القضاء نهائيا بأحقية المستأجر فى انقاص الاجرة خلال مدة معينة مقابل حرمانه من الانتفاع بالمصعد يخول للمستأجر الحق فى الخصم من الاجرة عن مدد الاجارة الاخرى طالما استمر المؤجر فى الاخلال بالتزامه بتمكين المستأجر من استعمال المصعد ٠

اذ كان الحكم الانتهائى الصادر فى الدعوى رقم ٠٠٠ بين الطاعن — المستأجر — والمطعون عليه الاول — المؤجر — وان قضى بأن تمكين المستأجر من استعمال المصاعد ليس منحة من المؤجر وانما هو التزام يقع على عاتقه وأن الطاعن محق فى انقاص الاجرة عن شهر يوليو سنة ١٩٥٤ بمقدار ثلاثين جنيها لان المطعون عليه الاول حرمه من الانتفاع بالمصاعد ، الا أن استمرار الطاعن فى خصم هذا المبلغ عن مدد الاجارة الاخرى منوط بثبوت استمرار المؤجر فى الاخلال بالتزامه المذكور حسبما تحصله محكمة الموضوع من واقع الدعوى ٠ وكان يبين من الحكمين الصادرين بين طرفى النزاع فى الاستئنافين رقمى ٠٠٠ و ٠٠٠ أن كلا منهما صدر بشأن فروق الاجرة عن مدد تختلف عن المدة موضوع الدعوى الحالية ، وقام كل منهما على ما حصلته المحكمة من اخلال المطعون عليهما بالتزامهما بتمكين الطاعن من الانتفاع بالمصاعد فلا حجية لاى من هذين الحكمين بالنسبة للفترة موضوع هذا الطعن ، وانما يكون الامر متوقفا على ما تحصله محكمة الموضوع من الواقع فى الدعوى

على ما تقدم ذكره ، ولما كان يبين من الحكم المطعون فيه أنـه أورد تقريرات موضوعية سائغة تؤدى الى ما استخلصه من أن المطعون عليهما لم يمنعا الطاعن من استعمال المصعد فى النزول فى الفترة المذكورة، لما كان ذلك فان النعى على الحكم المطعون فيه بالخطأ فى تطبيـق القانون لمخالفته الاحكام السابقة يكون فى غير محله .

(الطعن رقم ٣٥٦ لسنة ٤٠ ق — جلسة ١٩٧٦/٣/٩)

القاعـدة (٣٠٠)

المبدأ (٤٠٨) يجوز للمستأجر أستعمالا لحقه فى الأنتفـاع بالعين المؤجرة أن يلجأ لدعوى الحق أو دعوى الحيازة وذلك استثناء لحالة من وضع خاص دون سائر الحائزين العرضيين ، فيجوز له رفـع دعواه قبل الغير لتمكينه من الأنتفاع بالعين مستندا لعقد الايجـار كدليل فى الدعوى .

الحكـم

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن العبرة فى تكييف الدعوى ليست بما يصفه بها الخصوم بل بما تتبينه المحكمة من وقائع الدعوى فى ضـوء أحكام القانون ، لما كان ذلـك ، وكان المطعون فيه بصفته قـد أقام دعواه ضد الطاعن بطلب الحكم له بتمكينه من عين النزاع ومنـع تعرض الطاعن له لانتفاء سنده فى البقاء فيها بعد وفاة مورث المطعون عليه بصفته الذى كان قد أذن له بالاقامة فى العين على سـبيل الاستضافة ، وكان عقـد الايجار ينشىء للمستأجر ولخلفه مـن

بعد ه الحق فى الانتفاع بالشىء المؤجر • فاذا وقع على هذا الحق اعتداء من الغير كان ذلك من جانب المعتدى عملا غير مشروع يجيز للمستأجر الدفاع عن حقه المعتدى عليه ، وذلك بالدعوى التى كفلها القانون لكل حق ومنها الحق الشخصى المقرر للمستأجر فى الانتفاع بالشىء المؤجر دون أن يتعارض ذلك وما اجازته المادة ١/٥٧٥ من القانون المدنى للمستأجر من الدفاع عن حيازته للشىء المؤجر بدعاوى الحيازة لقيام هذه الدعاوى الاخيرة على واقعة الحيازة فى ذاتها دون استناد الى الحق فى الانتفاع المتولد عن عقد الايجار ، فى حين يجوز للمستأجر فوق ذلك اقامة دعوى بالحق دفاعا عن حقه المعتدى عليه بعمل غير مشروع مستمدة مما تخوله اياه صفته كمستأجر يحق له الانتفاع بالشىء المؤجر متخذا من عقد الايجار دليلا على حقه وليس سببا لدعواه بما لا يسوغ معه القول باعتبار هذه الدعوى دعوى عقدية ينحصر نطاقها فيما بين طرفى عقد الايجار وبذلك يكون غير صحيح قول الطاعن أنه بانتفاء وصف العقدية عن المطالبة بالتمكين من الانتفاع بالعين المؤجرة فانها لا تكون الا من دعاوى الحيازة •

(الطعن رقم ٣٢٢ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٨٠/٤/٥)

الباب الخامس

أثر النزاع على الملكية على دعوى الإيجار

القاعدة (٣٠١)

المبدأ (٤٠٩) حق محكمة الموضوع فى عدم ايقاف دعوى الايجار للنزاع فى الملك متى كان غير جدى •

الحكم

لمحكمة الموضوع اذا ما أثير أمامها نزاع فى الملك – وهى بصدد علاقة بين مؤجر ومستأجر – سواء من المدعى عليه أو من شخص خارج عن الخصومة الا تعتد بهذا النزاع وان تمضى فى نظر الدعوى متى استبان لها عدم الجد فيه •

(الطعن رقم ٩٥ لسنة ٢٢ ق – جلسة ١٩٥٥/١٠/٢٧)

القاعدة (٣٠٢)

المبدأ (٤١٠) حق محكمة الموضوع فى عدم ايقاف دعوى الايجار للنزاع فى الملك متى كان غير جدى •

الحكم

لمحكمة الموضوع اذا ما أثير امامها نزاع فى الملك سواء من المدعى أو المدعى عليه أو من خصم خارج الدعوى وهى بصدد علاقة بين مؤجر ومستأجر الا تعتد بهذا النزاع وان تمضى فى نظر الدعوى متى استبان لها عدم الجد فيه •

(الطعن رقم ٩٦ لسنة ٢٢ ق – جلسة ١٩٥٥/١١/٣)

الباب السادس

فى هدم المبانى غير السكنية لإعادة بنائها وفى المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة

الفصل الأول

فى هدم المبانى غير السكنية لأعادة بنائها

شـرط تخويل المالك الحق فى زيادة الوحدات السكنية فى المبنى

القاعـدة (٣٠٣)

المبدأ (٤١١) :يشترط لتخويل المالك حق زيـادة الوحدات السكنية يكون المبنى صالحا فنيـا لتحمل الانشاءات التى يزمـع المالك أقامتها وأن يحصل المالك على ترخيص بذلك من الجهـة الادارية المختصـة •

المحكمـة

" وحيث ان هذا النعـى فى محلـه ذلك أن النص فـى المادة ٢٤ من القانـون رقـم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ علـى أنه " يجـوز للمالـك زيـادة الوحدات السكنيـة فـى المبنى المؤجـر بالاضافة أو التعليـة ولو كان عقـد الايجـار يمنع ذلك ••• " يـدل على ان المشـرع اقتصـر فى هـذا

النص على تقرير حق المالك فى زيادة الوحدات السكنية بالاضافة أو التعلية وسكت عن تنظيم كيفية ممارسة هذا الحق الذى تكفل به القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ الصادر فى شأن تنظيم المبانى الذى كان قائما وقت صدور القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والذى يستلزم الحصول على ترخيص قبل القيام بأعمال تعلية البناء أو توسعته ، ولما كان النص فى المادة الرابعة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ الذى حل محل القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ سالف البيان اثناء نظر الدعوى والذى ينطبق حكمه عليها على أنه "لا يجوز انشاء مبان أو اقامة اعمال أو توسيعها أو تعليتها ... الا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى ... والنص فى الفقرة الثانية من المادة ٧ من القانون ذاته على أنه " لا يجوز الموافقة صراحة أو ضمنا على طلبات الترخيص فى التعلية الا اذا كان الهيكل الانشائى للمبنى واساساته تسمح باحمال الاعمال المطلوب الترخيص فيها ويجب الالتزام فى هذا الشأن بالرسومات الانشائية السابق تقديمها مع الترخيص الاول ولو كانت قواعد الارتفاع

تسمح بالتعلية المطلوبة ، وتقرير جزاء جنائي في المادة ٢٥ منه على مخالفة الحظر الذي فرضته المادتان ٤ ، ٧ يدل على ان حق المالك في التعلية ـ أيا كان سنده القانوني فيها ـ مشروط بضرورة حصوله على ترخيص باجرائها من الجهة المختصة بشئون التنظيم بعد التحقق من ان الهيكل الانشائي للمبنى واساساته تسمح باحمال هذه التعلية ، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بتمكين المطعون عليهما الاولى من تعلية الدور الثاني فوق الارض رغم عدم حصولهما على هذا الترخيص ، فانه يكون قد خالف القانون " .

(الطعن رقم ٥٠١ لسنة ٤٨ ق ـ جلسة ١٩٧٩/٣/٢٤)

القاعدة (٣٠٤)

المبدأ (٤١٢) لكي يكون للمالك الحق في التعلية أو أضافة وحدات جديدة للمبنى أن تكون الوحدات التي يزمع أنشاؤها وحدات سكنية إذ لا يتوافر هذا الحق في حالة ما اذا كانت هذه الأنشاءات لغرض آخر غير السكني .

المبدأ (٤١٣) يجب على المالك فى حالة أستعمال حقه فى تعلية العقار أو أضافة وحدات جديدة له ألا يسىء أستخدام هذا الحق فيجب ألا يستعمل حقه بكيفية يتوخى بها الأضرار بالمستأجر ولو كان الأستعمال فى حدود قوانين التنظيم .

المحكمة

" وحيث ان النعى فى محله ، ذلك أن النص فى المادة ٢٤ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين المنطبقة على واقعة الدعوى ـ والمقابلة للفقرة الاولى من المادة ٣٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ـ على أن "يجوز للمالك زيادة عدد الوحدات السكنية فى المبنى المؤجر بالاضافة أو التعلية ولو كان عقد الايجار يمنع ذلك ، ولا يخل هذا بحق المستأجر فى انقاص الاجرة ان كان لذلك محل " ، يدل على ان المشرع استهدف علاج ازمة الاسكان بتشجيع الملاك على اقامة وحدات جديدة تخصص للسكنى لا لاى غرض آخر ، استثناء من حكم المادة ١/٥٧١ من القانون المدنى التى لا تجيز للمؤجر ان يحدث بالعين وملحقاتها أى تغيير يخل بانتفاع المستأجر ، ومن حكم المادة ٢٠ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ـ المقابلة للمادة ٢٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ـ والتى لا تجيز حرمان المستأجر من أى حق من حقوقه أو

منعه من أى ميزة كان يتمتع بها ، سواء تم ذلك عن طريق التعلية باقامة طابق أو اكثر فوق البناء القائم ، الا و الاضافة بانشاء مبان جديدة تزيد فى رقعة البناء المؤجر ، حتى ولو كان عقد الايجار يحظر ذلك صراحة . والحق المخول للمؤجر فى هذا النطاق ينبغى أن يقدر بقدره ، فلا يجاوز ما تستلزمه الاضافة أو التعلية ، ولا يجوز استغلاله لاساءة استعمال الحق طبقا للقواعد العامة " .

(الطعن رقم ٣٨ لسنة ٤٥ ق ـ جلسة ١٩٧٨/١١/١)

القاعدة (٣٠٥)

المبدأ (٤١٤) أسباب الأخلاء فى قوانين ايجار الأماكن

تضمنت فى القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ حق المؤجر فى طلب الأخلاء اذا أراد هدم المكان لأعادة بنائه بشكل واسع ، وقد ألغى ذلك السبب بالقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٦٥ ، وقد صدر القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ مغفلا هذا الحق وتضمن حق المؤجر فى زيادة الوحدات السكنية بالأضافة أو التعلية مع حق المستأجر فى انقاص الأجرة . وليس مؤدى ذلك جواز أخلاء المستأجر مؤقتا لتمكين المؤجر من القيام بأعمال التعلية .

المحكمة

ان استقراء المراحل التشريعية التى مرت بها قوانين تنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين يبين منه أن المشرع قد حصر فيها على تحديد أسباب أخلاء المكان المؤجر على سبيل الحصر ولئن كان من بينها ما نص عليه فى المادة ٢ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ من أنه " لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان المؤجر ولو عند انتهاء المدة

المتفق عليها في العقد الا لأحد الأسباب الآتية "(هـ" اذا أراد المالك هدم المكان المؤجر لاعادة بنائه بشكل أوسع يشتمل على عدة مساكن أو عدة محال " وذلك بقصد تسهيل هدم المباني القديمة محدودة الانتفاع لاقامة عمارات حديثة لما يؤدى اليه ذلك في تفريج أزمة المساكن الا أنه ازاء ما لوحظ من اساءة استعمال هذا الحق فقد تدخل المشرع لالغائه باصدار القانون ٢٤ لسنة ١٩٦٥ الذى نص في مادته الاولى على الغاء الفقرة "هـ" من المادة ٢ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ • ثم تلاه القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذى أخذ بذلك أيضا حيث أغفل في المادة ٢٣ منه — التى حدد فيها أسباب الاخلاء — ايراد ما يقابل نص الفقرة "هـ" من المادة ٢ من القانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ وبذلك لم تعد الرغبة من الهدم لاعادة البناء بشكل أوسع مسوغا لطلب أخلاء المكان المؤجر في ظل أحكام القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ • لما كان ذلك وكان النص في المادة ٢٤ من هذا القانون على أنه " يجوز للمالك زيادة عدد الوحدات السكنية في المبنى المؤجر بالاضافة أو التعلية ولو كان عقد الايجار يمنع ذلك لا يخل هذا بحق المستأجر في انقاص الاجرة ان كان لذلك محل " مما يدل على أن المشرع — سعيا منه الى تفريج ضائقة الاسكان في اطار من التكافل الاجتماعي بين المؤجرين وبين طالبي السكنى — ارتأى استغلال مساحات الارض غير المستغلة في أغراض السكنى والداخلة ضمن الاعيان المؤجرة وكذلك أسطح هذه الاعيان بتحويل هذه المسطحات من الارض والأسطح الى وحدات سكنية وذلك بما أجازه للملاك من اجراء زيادات أفقية أو رأسية في البناء علاوة على ما هو قائم منه فعلا كما أنه

توفيقا بين مصالح الملاك والمستأجرين أجازة لهؤلاء الأخيرين طلب انقاص اجرة الأعيان المؤجرة اليوم بما يقابل التزايد في هذه الزيادة من حرمانهم من بعض ما كانوا يستمتعون به من ميزات وبهذا يكون المشرع قد وفق بين استعمال المستأجر للعين المؤجرة اليه في الحدود المناسبة وبين اتاحة الفرصة لسواه للسكنى فلا هو حرم المستأجر من العين المؤجرة اليه — لحساب المالك — ولا هو حرم المالك من تحويل الأرض غير المستغلة في السكنى والاسطح الى وحدات سكنية ينتفع بها طالبو السكنى ، مما مؤداه انه اذا ترتب على استعمال المالك لحقه حرمان المستأجر من العين المؤجرة له باخراجه منها كان ذلك اخلاء للعين في غير ما أجازه المشرع من حالات . لما كان ما تقدم وكان الحكم المطعون فيه أقام قضاءه بالاخلاء المؤقت للعين المؤجرة للطاعن على سند من أن المادة ٢٤ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، تغلب مصلحة المالك وأن ذلك لا يخل بحق المستأجر في انقاص الاجرة مما مؤداه أنه حال الاخلال بالانتفاع الكامل يتحول حق المستأجر قانونا الى انقاص الاجرة ، وكان هذا الذى أقام عليه الحكم قضاءه لا يصلح سندا للقضاء باخلاء مستأجر العين — ولو كان مؤقتا — في حالة زيادة عدد الوحدات السكنية بالمبنى سواء بالاضافة أو بالتعلية كما أن الاخلال بالانتفاع الكامل للمستأجر بالعين عن طريق اجراء هدم فيها توصلا الى توسعة المبنى ، أمر لا يجيزه القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، على ما سلف بيانه ، فمن ثم فان الحكم المطعون فيه اذ أيد قضاء الحكم الابتدائي باخلاء العين التى يشغلها الطاعن

مؤقتا تمكينا للمطعون عليه من القيام بأعمال التعلية في المبنى يكون قد جانب صحيح حكم القانون في هذا الشأن .

(الطعن رقم ١٣٤ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩/١/١٩٨٠)

القاعدة (٣٠٦)

المبدأ (٤١٥) يكون لمستأجر الوحده التي تم هدمها الحق في شغل وحده بالعقار الجديد اذا كان هدم العقار وأعادة بنائه قد تم وفقا للشروط والأوضاع المبينة في المادة (٤٩) من القانون ٤٩/١٩٧٧ .

المبدأ (٤١٦) اذا كان هدم العقار وأعادة بنائه لم يتم وفقا للشروط والأوضاع المبينة في المادة (٤٩) من القانون ٤٩/١٩٧٧ لا يكون المالك أو خلفه ملزما بتأجير وحدات في العقار الجديد لمستأجري الوحدات التي هدمت .

الحكم

" وحيث أن هذا النعي في محله ذلك أن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر قد نص في المادة ٤٩ منه على أنه يجوز لمالك المبنى المؤجر كل وحداته لغير أغراض السكن أن ينبه على المستأجرين باعلان على يد محضر باخلاء المبنى بقصد اعادة بنائه ، وزيادة مسطحاته ، وعدد

وحداته ، وذلك وفقا للشروط والأوضاع الآتية : (أ) : أن يحصل المالك على التصاريح والموافقات اللازمة للهدم واعادة البناء وفقا لأحكام القانون على أن يتضمن الترخيص بناء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذى كانت تستعمل فيه الوحدات المرخص بهدمها .

(ب) .... (جـ) .... (د) : أن يقوم المالك بتوفير وحدة مناسبة بأجر مماثل ليمارس المستأجر نشاطه فيها والا التزم بتعويضه بمبلغ مساو للفرق بين القيمة الايجارية للوحدة التى يشغلها والقيمة الايجارية للوحدة التى يتعاقد على ممارسة نشاطه فيها لمدة خمس سنوات أو للمدة التى تنقضى الى أن يعود الى المكان بعد بنائه بذات القيمة الايجارية الأولى أو يدفع مبلغا مساويا للقيمة الايجارية للوحدة التى يشغلها خالية عن مدة عشر سنوات بحد أدنى قدره ألفا جنيه أيهما أكبر ... وفى المادة ٥٤ منه على أن لمستأجرى الوحدات التى يتم هدمها وفقا لأحكام هذا الفصل الحق فى شغل الوحدات بالعقار الجديد الذى أعيد بناؤه . ويلتزم المالك أو خلفه العام أو الخاص بانشاء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذى كانت تستعمل فيه الوحدات المهدومة ما لم تحل التشريعات السارية دون ذلك . وفى هذه الحالة يستحق المستأجر تعويضا آخر مساويا للتعويض المنصوص عليه فى المادة ٤٩ من هذا القانون . ويلتزم المالك باخطار مستأجرى وحدات العقار المهدوم باتمام اعادة البناء بانذار على يد محضر .. والا سقط حقه فى ذلك العقار " .

ومفاد هذا ان الشارع أجاز للمالك أن يخلى المستأجرين من العقار المؤجر كل وحداته لغير أغراض السكن لهدمه واعادة بنائه بشكل أوسع اذا التزم الشروط والاوضاع المبينة فى المادة ٤٩ سالفة الذكر وفى هذه الحالة يحق لمستأجرى الوحدات بهذا العقار اقتضاء التعويض المنصوص عليه فى هذه المادة عند تحقق شروطه وأن يشغلوا وحدات بالعقار الجديد الذى أعيد بناؤه تصلح لذات الغرض الذى كانت تستعمل فيه الوحدات المهدومة ما لم تحل التشريعات السارية دون ذلك ، أما اذا كان هدم العقار واعادة بنائه قد تم على خلاف الشروط والاوضاع سالفة الذكر والواردة فى الفصل الأول من القانون فان حقوق المستأجرين قبل المالك تكون طبقا للقواعد العامة ولا تتحدد بما نص عليه فى هذا الفصل ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بتأييد حكم محكمة أول درجة بتمكين المطعون عليه الأول من شغل وحدة بالعقار الجديد الذى أعيد بناؤه استنادا الى أن الفقرة الأولى من المادة ٥٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبالزام الطاعن بأن يدفع له التعويض المقرر بالمادة ٤٩ من هذا القانون رغم ما انتهى اليه من أن الهدم واعادة البناء كان على غير الشروط والأوضاع سالفة الذكر اذ هدم الطاعن العقار دون ترخيص بالهدم مستغلا فى ذلك قرار هدم صادر على عقار آخر لا يلولته للسقوط فانه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه وقد حجبه هذا الخطأ عن بحث التزامات الطاعن قبل المطعون عليه الاول ومداها طبقا للقواعد العامة بما يوجب نقضه دون حاجة الى بحث باقى أسباب الطعن " .

(الطعن رقم ٨٦٥ لسنة ٥١ ق — جلسة ١٩٨٢/٦/٢٨)

الفصل الثانى

وفى المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة

القاعــدة (٣٠٧)

المبدأ (٤١٧) لا يبدأ ميعاد الطعن فى القرار الصادر من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط الا من تاريخ أعلان هذا القرار ولا يقوم مقام الأعلان العلم اليقينى بالقـرار •

الحكـــم

" وحيث ان هذا النعى مردود ذلك أنه ـ عن الشق الأول منه ـ فانه لما كان من المقرر قانونا عملا بالمادة ٣٤ من القانـــون رقم ٥٢ سنة ١٩٦٩ أن لكل ذى شأن أن يطعن فى القـــــرارات الصادرة من لجان المنشآت الآيلة للسقوط المشار اليه بالمـادة ٣٢ من ذات القانون فى موعد لا يجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ اعـــلان القرار اليه وأن ميعاد الطعن فى قرارات تلك اللجان لا ينفتـــح الا بالاعلان الذى لا يغنى عنه العلم اليقينى بصدورها • وكان الثابت من الأوراق أن الحكم المطعون فيه أسس رفضه للدفع بعدم قبــــول الطعن فى قرار الهدم لرفعه بعد الميعاد المبدى من الطاعن على ما أورده بمدوناته من أنه "لا يوجد فى الاوراق ما يفيد اعـــــلان المستأنف عليهم بقرار اللجنة حتى يجرى ميعاد الطعن وأما قـــول

المستأنف بأنهم علموا بقرار اللجنة المطعون فيه فور صدوره فـــان العلم لا يغنى عن اعلان القرار ولا يسرى ميعاد الطعن بمجـــرد العلم " — واذ كان ذلك — وكان هذا الذى أقام عليه الحكـــم المطعون فيه قضاءه برفض هذا الدفع لا يتناقض مع ما ورد بصحيفـــة الطعن فى القرار من أن الطاعنين فيه (المطعون عليهم) ، قـــد أعلنوا به فى ١٩٧١/١/٣٠ لان هذا القول منهم لا يعتبر دليـــلا على حصول هذا الاعلان فى ذلك التاريخ ... " .

(الطعن رقم ٩٠٦ لسنة ٤٦ ق — جلسة ١٩٧٩/٤/٢٦)

القاعـــدة (٣٠٨)

المبدأ (٤١٨) يجوز الطعن بالأستئناف فى الحكم الصادر من المحكمة الأبتدائية فى الطعن على قرار لجنة المنشآت الآيلـــة للسقوط طبقا للقواعد العامة الواردة فى قانون المرافعات .

المبدأ (٤١٩) لا يعمل فى شأن الطعن على قرار لجنـــة المنشآت الآيلة للسقوط بالأجراءات الأستئنائية المنصوص عليها فـــى المادة (٢٠) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والتى تقصر ســـبب الطعن بالأستئناف على وجود خطأ فى تطبيق القانون ، وتجعـــل ميعاد الأستئناف ثلاثين يوما وأن يكون الحكم الصادر فى الأستئنـــاف غير قابل للطعن فيه بأى وجه من أوجه الطعن . ذلك لأن المـــادة

(٥٩) لا تحيل الى المادة (٢٠) سالفة الذكر فى هذا الصدد وأنما تحيل اليها بصدد تشكيل المحكمة فقط •

الحكـــــم

" ••• لما كان القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد نص فى المـــادة ١/١٨ على أن " يكون الطعن على قرارات لجان تحديـــــــد الأجرة •• أمام المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها المكان المؤجر ويلحق بتشكيلها مهندس معمارى أو مدنى ••• الخ " وفى المادة ١/٢٠ من هذا القانون على أنه "لا يجوز الطعن فى الحكـــــم الصادر من المحكمة المشار اليها فى المادة ١٨ الا لخطأ فـــــى تطبيق القانون " وفى المادة ١/٥٩ منه على أن "لكل مـــن ذوى الشأن أن يطعن فى القرار المشار اليه بالمادة السابقة (قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة) •• أمام المحكمـــــــة المنصوص عليها فى المادة ١٨ من هذا القانون "فان ذلك يـــدل على أن المادة ١/٥٩ قد اقتصرت على الاحالة الى المـــادة ١٨ بيانا للمحكمة المختصة بنظر الطعون على قرارات لجان المنشــــآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة • فعقدته لذات المحكمة الابتدائية المختصة بنظر الطعون على قرارات لجان تحديد الأجرة بتشكيلهـــا المنصوص عليه فى المادة المذكورة لما يتسم به موضوع المنشآت الآيلـــة للسقوط والترميم والصيانة من جوانب فنية تتوفر فى تلك المحكمـــة • واذ كان أمر تحديد المحكمة المختصة منبت الصلة بالقواعـــــــد

المتعلقة بطريق الطعن فى الأحكام ، وكانت المادة ٢٠ قد نظمت طريقا خاصا للطعن فى الاحكام الصادرة من تلك المحكمة ، فقيدت الحق فى استئنافها وقصرته على حالة الخطأ فى تطبيق القانون ، استثناء من مبدأ التقاضى على درجتين ، وهو من المبادئ الأساسية فى النظام القضائى ، فلا يجوز التوسع فى تفسير هذا النص أو القياس عليه ، ولما كانت علة هذا الاستثناء — وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الايضاحية — هى الاكتفاء فيما يتعلق بتحديد الاجرة بمراحل التقدير المبدئى مع الترخيص والتحديد بمعرفة اللجنة ثم ما قد يصدر من المحكمة المختصة بالطعن فى حالة التقدم اليها ، وكانت تلك العلة تناقض طبيعة المنازعات الناشئة عن قرارات الهدم والترميم والصيانة التى تتسم بجانب كبير من الخطورة والأهمية ، فان اغفال المادة ٥٩ الاحالة الى المادة ٢٠ يعنى ان المشرع قد عمد الى قصر نطاق المادة الأخيرة على تلك الاحكام الصادرة فى الطعون على قرارات لجان تحديد الاجرة دون تلك التى تصدر فى الطعون على قرارات لجان المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة فتخضع لحكم القواعد العامة المقررة فى قانون المرافعات بشأن طرق الطعن فى الاحكام ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بعدم جواز الاستئناف فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وتأويله بما يوجب نقضه .

(الطعن رقم ٨٠٨ لسنة ٥١ ق — جلسة ١٩٨٢/٤/٨
وكذا الطعن رقم ١٤٧٠ لسنة ٥١ ق — جلسة ١٩٨٢/٢/٢٥)

القاعـــدة (٣٠٩)

المبدأ (٤٢٠) القرار الصادر من لجنة المنشآت الآيلــــة للسقوط قرار عينى يتعلق بالعقار ذاته وعلى ذلك اذا أصبح القـرار نهائيا بعدم الطعن عليه أو اذا كان قد طعن عليه وفصلت المحكمة الأبتدائية فى الطعن فانه يجب تنفيذ القرار النهائى أو الحكـــم بحسب الأحوال ولو تغير ذوو الشأن الذين كانوا أطراف فى القـرار أو الحكـــم •

الحكـــم

" وحيث أن هذا النعى مردود • ذلك أن النص فى المـادة ٣٠ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الواردة فى الباب الثانى منـه على أنه " تسرى أحكام هذا الباب على المبانى والمنشآت الـــتى يخشى من سقوطها أو سقوط جزء منها مما يعرض الارواح والأمـوال للخطر •• " وفى المادة ٣١ منه على أنه " تتولى الجهـــــة الادارية المختصة بشئون التنظيم معاينة وفحص المبانى والمنشـــآت وتقرر ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الأرواح والاموال سواء بالهـــدم الكلى أو الجزئى أو الترميم أو التدعيم أو الصيانة لجعلها صالحـــة للغرض المخصصة من أجله " وفى المادة ٣٢ على أنه " تشكل فـى كل مدينة أو قرية لها مجلس محلى • لجنة أو أكثر ••• تتولـــى دراسة التقارير المقدمة من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم

فى شأن المبانى المشار اليها فى المادة ٣٠ واصدار قرارات فى شأنها " وفى المادة ٣٣ على أنه " يعلن قرار اللجنة بالطريق الادارى الى ذوى الشأن من الملاك وشاغلى العقار وأصحاب الحقوق ٠٠٠ " وفى المادة ٣٤ على أنه " لكل من ذوى الشأن أن يطعن فى القرار المشار اليه بالمادة السابقة أمام المحكمة الابتدائية " ٠ وفى المادة ٣٥ على أنه " على ذوى الشأن تنفيذ قرار اللجنة النهائى فى المدة المحددة لتنفيذه ٠٠ " ثم النص فى المادة ٤٦ على أنه يعاقب بالحبس لمدة لا تزيد على أسبوع وبغرامة لا تتجاوز عشرة جنيهات أو بأحدى هاتين العقوبتين فضلا عن الحكم بترميم المنشأة أو هدمها أو ازالتها فى المدة التى تحددها المحكمة ، كل من يخالف حكم المادة ٣٥ من هذا القانون" يدل على أن القرار الصادر من اللجنة المختصة فى شأن المبانى والمنشآت التى يخشى من سقوطها مما يعرض الأرواح والأموال للخطر يصبح بعد صيرورته نهائيا واجب التنفيذ ويترتب على عدم تنفيذ ذوى الشأن له — من ملاك العقار وشاغليه وأصحاب الحقوق المتعلقة به — تعرضهم للعقوبة المنصوص عليها فى المادة ٤٦ سالفة الذكر ، مما يعتبر معه هذا القرار قرارا عينيا متعلقا بالعقار ذاته لا يتأثر بتعاقب الملاك عليه ٠ لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى على ما سلف بيانه فى الرد على السبب الأول الى أن العقار موضوع النزاع آيل للسقوط ويتعين تبعا لذلك تنفيذ قرار الهدم الصادر فى شأنه ، فانه لا يغير من

ذلك صدور قرار بالاستيلاء عليه للمنفعة العامة أثناء سير الدعــوى ، ويكون النعى على الحكم بهذا السبب غير منتج " .

(الطعن رقم ٤٥ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٧٩/٣/٢٤)

القاعـــدة (٣١٠)

المبدأ (٤٢١) التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة . التزامه أثناء الاجارة بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات التأجيريـــة . نص المادة ٥٦٧ من القانون المدنى على هذا الالتزام لا يتعلـــق بالنظام العام . جواز الاتفاق على ما يخالفه . مثال فى الالـــتزام بصيانة المصعد بالعين المؤجرة .

الحكـــم

ولئن أوجبت المادة (٥٦٧) من التقنين المدنى على المؤجـــر أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة التى سلمت بها وأن يقوم فى اثناء الاجارة بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمـــات التأجيرية الا انها نصت فى فقرتها الرابعة على جواز تعديل هـــذا الالتزام باتفاق خاص بقولها "كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره " مما مؤداه ان احكام المادة ٥٦٧ المذكورة ليست من النظام العام ومن ثم فان الحكم المطعون فيه اذا استند فى قضائه الى ما نص عليه بعقـــد الايجار من أن استعمال الطاعنين (المستأجرين) للمصعد من قبيل التسامح ولا يرتب لهما حقا فى ذمة المؤجر فانه ، لا يكون قد خالـــف

القانون اذ أن هذا الشرط لا مخالفة فيه للقانون أو النظام العام .

(الطعن رقم ١٤٤ لسنة ٣٤ ق — جلسة ١٩٦٧/٦/١٥)

خلو عقد الايجار المبرم فى ظل القانون المدنى القديم من التزام المؤجر بأجراء المرمات — أثره .

القاعدة (٣١١)

المبدأ (٤٢٢) خلو عقد الايجار المبرم فى ظل القانون المدنى القديم من التزام المؤجر باجراء المرمات — أثره — عدم جواز الرجوع على المؤجر بما أنفقه المستأجر على العين فى الترميمات الضرورية لاستكمال الانتفاع بها .

الحكم

اذ كانت المادة ٣٧٠ من القانون المدنى الملغى قد نصت فى فقرتها الأولى على أنه لا يكلف المؤجر لعمل أية مرمة الا اذا اشترط فى العقد الزامه بذلك ، وكان عقد الايجار المبرم بين الطرفين قد خلا من مثل هذا الشرط ، فان مقتضى ذلك أنه لا يجوز للمستأجر أن يرجع على المؤجر بما أنفقه فى الترميمات الضرورية التى قصد باجرائها مجرد استكمال الانتفاع بالعين المؤجرة .

(الطعن رقم ٤٢١ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٧٧/١١/١٦)

ـ أخلاء العين المؤجرة مؤقتا للقيام بأعمال الصيانة والترميم للمبنى

القاعـدة (٣١٢)

المبدأ (٤٢٣) اذا أنتهز المالك فرصة أخلاء العين مؤقتا للقيام بأعمال الترميم والصيانة وقام بهدم العقار كله فان عمله هذا يتضمن أعتداء على حق المستأجر فى الأستمرار فى العين ومن ثم فانه يثبت لهذا الأخير الحق فى التعويض •

الحكـم

" •• ذلك أنه لما كان النص فى المادة ٣٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه " اذا اقتضت أعمال الترميم والصيانة اخلاء المبنى مؤقتا من شاغليه حرر محضر اداري بأسمائهم ••• ولشاغلى البناء الحق فى العودة الى العين بعد ترميمها دون حاجة الى موافقة المالك •• وتعتبر العين خلال هذه المدة فى حيازة المستأجر قانونا ، ولا يجوز للمالك أن يغير فى معالم العين ، كل ذلك ما لم يبد المستأجر رغبته فى انهاء العقد •• " يدل على أن مؤدى الاخلاء المؤقت أن يظل شاغل العين محتفظا بها ، وأنه يحق له العودة الى شغلها بمجرد انتهاء أعمال الصيانة والترميم ، وأنه لا يجوز للمالك فى فترة الاخلاء المؤقت القيام بأى تغيير فى معالم العين اضرارا بشاغليها ، وكان النص فى المادة ٣٩ من ذات القانون على أنه " يجوز للجهة الادارية

المختصة بشئون التنظيم فى أحوال الخطر الداهم اخلاء البناء ٠٠ واتخاذ ما تراه لازما من الاحتياطات ٠٠٠ الا فى حالة تهديد البناء بالانهيار العاجل فيكون لها فى هذه الحالة الحق فى اخلائه فورا ، كما يكون لها فى حالة الضرورة القصوى هدم البناء بموجب حكم من قاضى الأمور المستعجلة " ٠٠٠ يدل على أنه يتناول الاجراءات التى تتخذها الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالنسبة للبناء فى أحوال الخطر الداهم ٠ لما كان ذلك ، وكان يبين من مدونات الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه أنه بعد أن استعرض وقائع النزاع ومستندات الطرفين ، انتهى فى حدود سلطته التقديرية الى أن الطاعنين حصلا على قرار بالهدم الجزئى مع ترميم باقى العقار ، ولكنهما قاما بهدمه حتى سطح الارض بعد اخلائه مؤقتا على خلاف ما تقضى به المادة ٣٨ سالفة الذكر اضرارا بالمطعون عليه مما يستوجب تعويضه عن الأضرار التى لحقت به لما كان ذلك فان الحكم المطعون فيه يكون قد طبق نص المادة (٣٨) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تطبيقا صحيحا ويكون النعى عليه للخطأ فى تطبيق القانون لعدم أعماله نص المادة ٣٩ من القانون سالف الذكر على واقعة الدعوى على غير أساس ٠

(الطعن رقم ١١٠٩ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٧٩/٥/١٢)

الترميمات المستعجلة البسيطة التى يلتزم بها المؤجر — عدم قيامه بها — أثره ٠

القاعدة (٣١٣)

المبدأ (٤٢٤) الترميمات المستعجلة البسيطة التى يلزم بها المؤجر — استقطاع المستأجر من الاجرة مقابل ما أنفقه فى أجرائها دون ترخيص سابق من القضاء — مناطه — اعتداد المؤجر باجرائها فى وقت مناسب وتخلفه عن القيام بها — م ٥٦٨ مدنى ٠

الحكم

اذ كان الواقع فى الدعوى أن النزاع — فى دعوى الاخلاء لعدم الوفاء بالاجرة — مرده الى الترميمات التى أجراها الطاعنان بوصفهما مستأجرين وأنهما يطالبان بخصمها من الاجرة استنادا الى ما قررته الفقرة الثانية من المادة ٥٦٨ من القانون المدنى ، والتى تخولهما اجراء الترميمات — المستعجلة أو البسيطة مما يلزم به المؤجر ، وأن يستوفيا ما أنفقاه فيها دون ترخيص من القضاء خصما من الاجرة ، والى أن قرار مجلس الوزراء الصادر بتاريخ ١٩٥٦/٣/٢١ بشأن ترميم الاماكن المستأجرة لاغراض التعليم حمل الملاك من نفقات هذا الترميم بما يوازى ٢٠ ٪ فقط من قيمة الايجار السنوى على أن تضاف الى ميزانية الوزارة باقى التكاليف ، وكانت المادة ٥٦٨ آنفة الذكر تشترط لاعفاء المستأجر من طلب الترخيص السابق أن يعذر

المستأجر المؤجر أن يقوم بالترميم والا يقوم به المؤجر بعد اعذاره في وقت مناسب يحدده المستأجر وكانت الاوراق خلوا مما يفيد هذا الاعذار كما لم يدع الطاعنان قيامهما به ، فانه لا يجوز للمستأجر أن يستقطع من الاجرة شيئا في مقابل مصروفات يكون قد أنفقها في اصلاح العين ، ولو كان الاتفاق على ترميمات مستعجلة مما تخوله المادة المشار اليها اجراؤه دون حاجة الى ترخيص من القضاء ، طالما أنه قام بها دون أعذار المؤجر باجرائها في وقت مناسب .

(الطعن رقم ٦٣٧ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/٤/٢٠)

الألتزام بالصيانة الملقى على عاتق المؤجر — هلاك العين أثناء الصيانة .

القاعدة (٣١٤)

المبدأ (٤٢٥) لا يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة في ظل التقنين المدني الملغي ومع ذلك يجوز التزامه بها في أتفاق لاحق .

الحكم

لئن كان عقد الايجار موضوع الدعوى قد أبرم في ظل التقنين المدني الملغي الذي لم يتضمن التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة ، الا أن للمتعاقدين حرية التراضي على اضافة هذا الالتزام اما في عقد الايجار وأما في اتفاق لاحق ويكون هذا الالتزام التزاما عقديا في الحالتين .

(الطعن رقم ١٩٧ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٧٨/٢/١٦)

القاعـــدة (٣١٥)

المبدأ (٤٢٦) اذا وقع خطأ من المقاول الذى عهد اليه مالك المبنى بترميمه مما أدى الى هدمه يترتب عليه مسئولية المالك قبـــل المستأجر عن هذا الخطأ ، ولا محل فى هذه الحالة لتعليق الحكم فى دعوى المستأجر بالتعويض على الحكم فى دعوى المالك بالتعويض ضد المقاول •

الحكـــم

اذ كان المدين مسئولا عن خطأ الأشخاص الذين يستخدمهم فى تنفيذ التزامه العقدى ، وكان الحكم المطعون فيه قد قرر أن المقـاول الذى عهد اليه الطاعن ـ المالك ـ بتنفيذ عملية الترميم قد أخطأ فى عمله خطأ ترتب عليه هدم المبنى ، فان الحكم المطعون فيه اذ اعتبر الطاعن مسئولا أمام المطعون عليه ـ المستأجر ـ عن الخطأ الـذى ارتكبه المقاول دون تعليق دعوى المطعون عليه على الفصل فـى الدعوى التى رفعها الطاعن ضد المقاول • لا يكون قد خالف القانـون أو أخطأ فى تطبيقه •

(الطعن رقم ١٩٧ لسنة ٤٤ ق ـ جلسة ١٦/٢/١٩٧٨)

القاعـــدة (٣١٦)

المبدأ (٤٢٧) التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة وحفظها • اساسه المسئولية العقديـة •

الحكـــــم

مسئولية المؤجر قبل المستأجر في صيانة العين المؤجرة واجـراء ما يلزم لحفظها هي وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة مسئولية عقد يـــة يسري عليها احكام العقد وما هو مقرر في القانون بشأنه .

(الطعنان أرقام ٢٩ ، ٣١ لسنة ٣٨ ق — جلسة ١٩٧٣/٦/١٢)

القاعـــدة (٣١٧)

المبدأ (٤٢٨) اعتبار الحكم صيانة ماسورة تصريف المياه الخاصة بشقة تعلو المحل المؤجر من الترميمات الضرورية التي تقع على عاتـــق المؤجر . مساءلة المؤجر مسئولية تقصيرية عن هذه الصيانة . لا مخالفـة للقانـــون .

الحكـــــم

متى كان الحكم المطعون فيه قد اعتبر الشركة الطاعنة (المؤجـــر) مسئولة مسئولية تقصيرية عن صيانة ماسورة تصريف المياه الخاصة بالشـــقة التي تعلو محل المطعون ضده (المستأجر) والتي يستأجرها شخـــص آخر ، تأسيسا على انها تعتبر من مصاريف المياه التي جعلت المـــادة ٥٦٧ من القانون المدني الالتزام بصيانتها من الترميمات الضروريـــــة التي تقع على عاتق المؤجر فانه لا يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ١٩٧ لسنة ٣٤ ق — جلسة ١٩٦٧/١٠/٢٦)

القاعـــدة (٣١٨)

المبدأ (٤٢٩) عدم قيام المؤجر بعمل اصلاحات التزم بالقيـــام بها فى العين يجيز للمستأجر الامتناع عن دفع الاجرة كلها او بعضها •

الحكـــــم

يؤخذ من تعريف اجارة الاشياء ، حسب نص المادة ٣٦٢ مدنى ، ان الايجار عقد معاوضة ، ملزم لطرفيه بالتزامات متقابلة يعتبر كل منهما سببا لوجوب مقابلة • فمتى التزم المؤجر فى عقد الاجارة بالقيام بعمـــل اصلاحات معينة مقدرة فى العين المؤجرة فلا يجوز له مطالبة المستأجـــر بالاجرة الا اذا قام اولا بما التزم به من الاصلاحات ، لان الاجرة هــى مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة ، فاذا فوت المؤجر الانتفاع على المستأجر باهماله القيام بما التزم به ، يكون من حق المستأجر قانونا فوق طلـــب الفسخ وطلب الزام المؤجر بعمل الاصلاحات أو الاذن له هو بعملهـــا على حسابه وطلب انقاص الاجرة — ان يدفع بعدم استحقاق المؤجـــر للاجرة كلها أو بعضها •

(الطعن رقم ٢٩ لسنة ٣ ق — جلسة ١٩٣٣/١٢/٧)

القاعـــدة (٣١٩)

المبدأ (٤٣٠) حق المستأجر فى الحصول على ترخيص بالقيـــام بالترميمات الضرورية بعد اعذار المؤجر وخصم قيمتها من الاجرة •

الحكـــــم

اذا تأخر المؤجر بعد اعذاره عن القيام بتنفيذ التزامه بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التى سلمت بها أو أخل بما عليه من واجب القيام فى اثناء الاجارة بجميع الترميمات الضرورية فان المستأجر وفقا للمادة ٥٦٨ من القانون المدنى ان يحصل على ترخيص من القضاء فى اجراء ذلك بنفسه وفى استيفاء ما انفقه خصما من الاجرة • واذن فمتى كان الحكم المطعون فيه اذ رخص للمطعون عليه فى اقامة دورة المياه التى كانت بالعين المؤجرة وهدمت قد استند الى المادتين ٥٦٧ ، ٥٦٨ من القانون المدنى فانه يكون قد طبق القانون تطبيقا صحيحا •

(الطعن رقم ١٩ لسنة ٢١ ق — جلسة ١٩٥٢/٦/١٢)

القاعدة (٣٢٠)

المبدأ (٤٣١) التنفيذ العينى للالتزام هو الاصل • العدول عنه الى التعويض النقدى • رخصة لقاضى الموضوع • شرط ذلك • مثال فى إيجار •

الحكم

جرى قضاء محكمة النقض فى ظل القانون المدنى السابق على ان التنفيذ العينى للالتزام هو الاصل والعدول عنه الى التعويض النقدى هو رخصة لقاضى الموضوع الاخذ بها كلما رأى فى التنفيذ العينى ارهاقا للمدين وعلى الا يلحق ذلك بالدائن ضررا جسيما ، ومتى كانت محكمة الموضوع قد رأت ان قيمة الاصلاحات التى اجراها الطاعن

(المستأجر) فى العين المؤجرة لا تتناسب مع الاجرة التى يدفعهـــا للمطعون ضده (المؤجر) اذ انها توازى اجرة العين المؤجرة لمـــدة تقرب من ثمانى سنوات وانتهت الى قسمتها بينهما فلا تثريب عليها — ولا يقدح فى ذلك ايرادها — فى اسبابها — تقريرات قانونيـــة خاطئة طالما انها انتهت فى حكمها الى تطبيق صحيح القانون •

(الطعن رقم ١٧٩ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٨١/١٢/٢)

معاينة وفحص المبانى والمنشآت لترميمها وصيانتها

القاعـــدة (٣٢١)

المبدأ (٤٣٢) معاينة وفحص المبانى والمنشآت لترميمهـــا وصيانتها • منوط بالجهة الادارية المنصوص عليها فى المـواد مـــن ٥٥ — ٦١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ • اختصاص اللجـــان المنصوص عليها فى القانون المشار اليـه •

الطعن فى القرارات أمام المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتهـــا العقار مادة ١٨ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ •

الحكـــم

مفاد نص المواد ٥٥ ، ٥٦ ، ٥٨ ، ٥٩ ، ٦٠ ، ٦١ مـــن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ — المنطبق على واقعة الدعـوى — أن المشرع ناط بالجهة الادارية المختصة معاينة وفحص المبانى والمنشـــآت

وتقديرما يلزم اتخاذه للمحافظة على الارواح والاموال لترميمهـــــا أو صيانتها لجعلها صالحة للغرض المخصصة من أجله اذا كان الترميـــم أو الصيانة يحققان ذلك ، وتختص اللجان المنصوص عليها فيه بدراســة التقارير المقدمة من اللجان الادارية المختصة سالفة الذكـر وأجـــراء المعاينات على الطبيعة واصدار قرارات فى شأنها وتعلن لذوى الشأن من الملاك وشاغلى العقار واصحاب الحقوق ، وأباح المشرع لكل مـــن ذوى الشأن ان يطعن فى القرارات الصادرة من اللجان المذكورة فـــى ميعاد معين أمام المحكمة المنصوص عليها فى المادة ١٨ من القانـــون وهى المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار .

(الطعن رقم ٥٠٠ لسنة ٥٠ ق — جلسة ١٨/٤/١٩٨٤)

وجوب أخطار المالك للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم

القاعـــدة (٣٢٢)

المبدأ (٤٣٣) ايجار " ايجار الاماكن " اجراءات المطالبــة بزيادة الاجرة للترميم والصيانة وجوب اخطار المالك للجهة الاداريـــة المختصة بشئون التنظيم بموعد البدء فى تنظيم اعمال الترميم والصيانـــة قبل الشروع فيه علة ذلك قيام الجهة الادارية بمتابعة التنفيذ وتقديـــر التكاليف م ٣٣ من اللائحة التنفيذية للقانون ٤٩/١٩٧٧ .

الحكـــم

أوصت المادة ٣٣ من اللائحة التنفيذية للقانون المذكور الصـادة بالقرار رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ ، على المالك اخطار الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بموعد البدء فى تنفيذ أعمال الترميم والصيانـة وذلك لتقوم هذه الجهة بمتابعة التنفيذ ، والهدف من ذلك منعا مـن الحاق الضرر بالاشخاص والاموال ولتقدير تكاليف الترميم تقديرا سليما •

(الطعن رقم ٥٠٠ لسنة ٥٠ ق ـ جلسة ١٨/٤/١٩٨٤)

اخطار المالك للجهة الادارية المختصة عند اتمام أعمال الترميم والصيانة

القاعـدة (٣٢٣)

المبدأ (٤٣٤) اتمام اعمال الترميم والصيانة • وجوب اخطـار المالك للجهة الادارية المختصة بطلب اعتماد المبالغ التى أنفقهـا وعليها البت فى هذا الطلب واخطار المالك والمستأجر بقرارها خـلال ثلاثة أسابيع • حق المالك فى تقاضى الاجرة زائدة ٢٠٪ اعتبارا مـن أول الشهر التالى لاتمام الترميم •

الحكـم

أوجبت على المالك فور اتمام أعمال الترميم أو الصيانة اخطار الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم طلب اعتماد المبالغ التى أنفقت وعلـى الجهة البت فى الطلب واخطار كل من المالك والمستأجرين بقرارها فـى هذا الشأن خلال ثلاثة أسابيع ، وبمجرد ابلاغ ذوى الشأن بقـرار اللجنة يكون من حق المالك تقاضى الاجرة اعتبارا من أول الشهر التالى

لاتمام الاعمال على أساس زيادة الاجرة السنوية بواقع ٢٠٪ من قيمة أعمال الترميم والصيانة ٠

(الطعن رقم ٥٠٠ لسنة ٥٠ ق — جلسة ١٨/٤/١٩٨٤)

قرار " قرار اداري " "لجنة المنشآت الآيلة للسقوط "

القاعدة (٣٢٤)

المبدأ (٤٣٥) القرار الاداري ٠ ماهيته ٠ القرار الصادر باستعجال تنفيذ قرار ترميم حقيقة صدوره ٠ عدم اعتباره قرار جديد منشئ لاثر قانوني مؤداه عدم جواز الطعن فيه ٠

الحكم

القرار الاداري وعلى ما هو مقرر في قضاء هذه المحكمة هو افصاح جهة الادارة في الشكل الذي يتطلبه القانون عن ارادتها الملزمة بمالها من سلطة بمقتضى القوانين واللوائح بقصد احداث اثر قانوني معين يكون ممكنا وجائزا ابتغاء مصلحة عامة لما كان ذلك — وكان الثابت أن لجنة المنشآت الايلة للسقوط سبق ان أصدرت قرارها رقم ٣٦٨ لسنة ١٩٨٠ في ١٨/٧/١٩٨٠ والذي قضى اساسا على اجراء الترميمات للدور الارضي الذي يشغله الطاعن وازالة الدور الاول العلوي وأصبح هذا القرار نهائيا سواء بالنسبة للدور العلوي لصدور حكم نهائي بشأنه او بالنسبة للدور الارضي الذي قبله الطاعن — والمالك المطعون ضده الاول ولم يطعن عليه ومن ثم فان اصدار الجهة الادارية المختصة

القرار الاخر رقم ٢٨٩ لسنة ١٩٨١ بسرعة تنفيذ القرار الاول وبذات المضمون لا يعد قرار جديد منشئا لاثر قانونى وبالتالى فانه لا يجوز للمطعون ضده الاول المالك حق الطعن على هذا القرار •

(الطعن رقم ٨٥٩ لسنة ٥٣ ق — جلسة ١٩٨٤/٥/٢٣)

اعتبار الجهة الادارية على شئون التنظيم خصما فى الطعن

القاعدة (٣٢٥)

المبدأ (٤٣٦) الجهة الادارية القائمة على شئون التنظيم اعتبارها خصما حقيقيا فى خصومة الطعن فى قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة م ٥٩ ق ٤٩ سنة ١٩٧٧ • علة ذلك اختصاصها فى الطعن بالنقض صحيح فى القانون •

الحكم

مقرر فى قضاء هذه المحكمة من أن النص فى المادة ٥٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على ان لكل من ذوى الشأن أن يطعن فى القرار المشار اليه فى المادة السابقة ••••• وعلى قلم الكتاب اعلان الجهة الادارية القائمة على شئون التنظيم بالطعن فى قرار اللجنة وبالجلسة المحددة لنظر الطعن يدل على أن الجهة القائمة على شئون التنظيم التى يمثلها المطعون ضده الثالث يعتبر خصما حقيقيا فى الطعن — ويؤيد هذا النظر أن المشرع ناط بهذه الجهة فى المادتين ٥٧/٥٦ من القانون المذكور — معاينة وفحص المبانى والمنشآت وتقدير ما يلزم

للمحافظة على الارواح والاموال سواء بالهدم الكلى أو الجزئى أو الترميم أو الصيانة لتأمين سلامتها أو للحفاظ عليها فى حالة جيدة لجعلهـــا صالحة للغرض الذى انشئت من أجله وتشكيل لجان فنية تتولى دراســة هذه التقارير واصدار قرارات فى شأنها ، فاذا طعن ذوو الشأن فـــى هذه القرارات طبقا للمادة ٥٩ سالفة الذكر فان اختصام الجهــــــة الادارية القائمة على شئون التنظيم فى الطعن يكون اعمالا لصحيـــح القانون حتى يدافع ممثليها عن القرارات الصادرة للمصلحة العامة .

(الطعن رقم ٨٥٩ لسنة ٥٣ ق — جلسة ١٩٨٤/٥/٢٣)

— أجراءات المطالبة بقيمة التكاليف التى أنفقها المالك

القاعـــدة (٣٢٦)

المبدأ (٤٣٧) اجراءات المطالبة بقيمة التكاليف التى انفقهـــا المالك لصيانة عقاره استثناء من القواعد العامة فى رفع الدعوى . طريـق حتمى واجب الاتباع . المحكمة الابتدائية نطاقها جهة طعن فـــــى القرار وليست جهة تقدير اقامة الطاعنة الدعوى مباشرة الى القضـــاء للمطالبة بقيمة التكاليف . اثره . دعوى قبول الدعوى .

الحكـــم

اجراءات المطالبة بقيمة التكاليف التى أنفقها المالك لصيانة عقــاره والتى تضاف الى الاجرة الشهرية — سالفة البيان — قد جـــاءت

استثناء من القواعد العامة فى رفع الدعوى وأن طريق المطالبة بها انما هو طريق حتمى واجب الاتباع ذلك أنه طالما تقرر نظام كاستثناء من الاصل يتعين الالتجاء اليه أيا كانت الجهة التى تتولى الفصل فيه ، ومن ثم فان سلطة المحكمة الابتدائية تقتصر عند حد الطعن فى القرارات التى تصدرها اللجان المنصوص عليها فى المادة ٥٨ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فهى جهة الطعن وليست جهة تقدير ابتداء، لما كان ذلك وكان الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه ، قد اقام قضاءه بعدم قبول الدعوى ، استنادا الى التفات الطاعن عن الطريق الذى نص عليه المشرع فى الفصل الثانى من الباب الثانى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ للمطالبة بقيمة التكاليف التى انفقها على صيانة عقاره سالفة البيان ، واقامته الدعوى مباشرة أمام القضاء للمطالبة بقيمة تلك التكاليف فانه يكون قد التزم صحيح القانون .

(الطعن رقم ٥٠٠ لسنة ٥٠ ق — جلسة ١٨/٤/١٩٨٤)

القاعدة (٣٢٧)

المبدأ (٤٣٨) عودة المستأجر فى ظل القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ :

هدم العقار . حق المستأجر فى شغل وحدة فيه بعد اعادة بنائه . شرطه . م ٢/٣٩ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وقرار وزير الاسكان والمرافق رقم ٤١٨ لسنة ١٩٧٠ .

الحكم

مفاد نص المادة ٢٩ فقرة ثالثة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، والمادة الاولى من قرار وزير الاسكان والمرافق رقم ٤١٨ لسنة ١٩٧٠ ، ان الشارع لعطى لمستأجر البناء الذى هدم طبقا لاحكام الباب الثانى من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الحق فى شغل وحدة بالعقار المنشأ على ان يعين هذه الوحدة وله ان يلجأ للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم للحصول على البيانات اللازمة لذلك ، ثم يخطر المالك برغبته فى شغل هذه الوحدة بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول يبين فيه موقعها وذلك خلال شهرين من تاريخ الشروع فى اعادة البناء ، فان قام بهذا الاخطار للمالك وجب على هذا الاخير ان يخطره بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول بالموعد الذى يحدد للتعاقد ، وان لم يقم به فى الميعاد المحدد سقط حقه فى شغل وحدة بالعقار المنشأ •

(الطعن رقم ٦٣ لسنة ٤٦ ق ـ جلسة ١٩٨١/١٢/٢١)

القاعدة (٣٢٨)

المبدأ (٤٣٩) عودة المستأجر فى ظل القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ :

هدم العقار المؤجر قبل العمل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ •
لا محل لاعمال حكم المادة ٣٩ من هذا القانون على واقعة النزاع ولو بطريق القياس •

الحكم

اذ كانت الفقرة هـ من المادة الثانية من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تنص على انه يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاء المكان المؤجر اذا اراد المالك هدمه لاعادة بنائه بشكل اوسع ولم تكن هذه المادة تجيز للمستأجر ان يطلب العودة للمكان الجديد ، ثم الغيت هذه الفقرة بالقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٦٥ ، ولما صدر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ اعطى فى المادة ٣٩ منه — فى حالة هدم العقار لا يلولته للسقوط — للمستأجر الحق فى شغل وحدة بالعقار بعد اعادة بنائه ، ثم الغى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ هذا الحق ، لما كان ذلك وكان القانون انما يسرى على الوقائع اللاحقة لتاريخ العمل به ولا يسرى على الماضى الا بنص خاص ، وكان الثابت بالاوراق أن العقار الذى كان الطاعن يستأجر ثلاث محلات فيه قد هدم كلية سنة ١٩٦٦ وانفسخ بذلك عقد ايجاره تلقائيا فور الهدم فان الحكم الذى أوردته المادة ٣٩ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن حق المستأجر فى العودة لا يسرى على واقعة الدعوى التى تمت قبل تاريخ العمل به — ويكون ما ذهب اليه الطاعن بشأن تمسكه بما نصت عليه المادة فى دلالتها بطريق القياس لا محل له أيا كان وجه الرأى فى جواز اعمال هذه الدلالة .

(الطعن رقم ٢٨ لسنة ٤٥ ق — جلسة ١٩٨١/١٢/٢١)

القاعدة (٣٢٩)

المبدأ (٤٤٠) افضلية المالك فى وحدة بالعقار المملوك له .

قرار وزير الاسكان ٤١٨ لسنة ١٩٧٠ ، اقتصار حكمه على العقار الذى ينشأ بعد هدمه دون العقار الذى يتم ترميمه .

الحكـــــم

تنص المادة ٢/١ من قرار وزير الاسكان رقم ٤١٨ لســـنة ١٩٧٠ على ان " لكل مالك من ملاك العقار المنشأ الاولوية فى أن يشـــغل بنفسه وحدة به " ، واذ كان حكم محكمة الدرجة الاولى المؤيد لاسبابه بالحكم المطعون فيه قد انتهى فى اسبابه الى ان هذا النص لا ينطبق الا فى حالة العقار الذى ينشأ بعد هدمه ولا يشمل العقار الذى يتم ترميمه — كما هو الحال فى واقعة الدعوى — وأنه بذلك يكـــون الاستناد الى هذا النص على غير أساس ، فان ما خلص اليه يكـــون متفقا وصحيح القانون .

(الطعن رقم ٤٨٤ لسنة ٤٥ ق — جلسة ١٩٧٩/٥/١٩)

القاعـــدة (٣٣٠)

المبدأ (٤٤١) اخلاء المبنى مؤقتا للقيام بأعمال الترمـــيم . ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . حق المستأجر فى العودة الى شغل العـــين المؤجرة له بمجرد انتهاء اعمال الصيانــة .

الحكـــم

النص فى المادة ٢٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنـــه اذا اقتضت اعمال الترميم أو الصيانة اخلاء المبنى مؤقتا من شاغليه حـــرر محضر ادارى بأسمائهم ولشاغلى البناء الحق فى العودة الى العـــين بعد ترميمها دون حاجة الى موافقة المالك وتعتبر العين خلال هـــذه

المدة فى حيازة المستأجر قانونا ، ولا يجوز للمالك أن يغير من معالم العين ، كل ذلك ما لم يبد المستأجر رغبته فى انهاء العقد " يدل على ان مؤدى الاخلاء المؤقت ان يظل شاغل العين محتفظا بها ، وانه يحق له العودة الى شغلها بمجرد انتهاء اعمال الصيانة والترميم ، وانه لا يجوز للمالك فى فترة الاخلاء المؤقت القيام بأى تغيير فى العين اضرارا بشاغلها .

(الطعن رقم ١١٠٩ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٧٩/٥/١٢)

الباب السابع

اقامة المستأجر بناءً على الأرض المؤجرة

القاعدة (٣٣١)

المبدأ (٤٤٢) اقامة المستأجر بناء بالعين المؤجرة من ماله الخاص بدون اذن من المؤجر • م ٥٩٢ مدنى عدم ابداء المؤجر رغبته فى تملك هذا البناء • أثره • اعتباره مملوكا للمستأجر • عدم جوازه الزامه بمقابل انتفاعه به •

الحكم

خول الشارع فى المادة ٥٩٢ من القانون المدنى — الذى ينطبق على واقعة النزاع — المؤجر الحق فى طلب ازالة البناء الذى يقيمه المستأجر فى العين المؤجرة دون علمه أو رغم معارضته ، أو استبقائه ، فان طلب ازالته وجب على المستأجر ان ينزعه من العين المؤجرة وان يعيد العين الى اصلها وللمؤجر ان يطلب تعويضا عن الضرر الذى يصيب العين ان كان له مقتضى ، وان طالب استبقاءه فعليه ان يرد للمستأجر ادنى القيمتين ، ما انفقه فى هذه المبانى أو ما زاد فى قيمة العقار ، ومؤدى ذلك أن البناء الذى يقيمه المستأجر من ماله الخاص دون اذن من المؤجر يكون ملكا لصاحب العين المؤجرة معلقا على شرط واقف هو اعلان رغبته فى تملك البناء ، ويعد مملوكا للمستأجر تحت شرط فاسخ هو ظهور رغبة المؤجر فى تملكه • ولما كان الثابت من الحكم المطعون فيه ان المطعون عليهم — المؤجرين — لم

يبدوا رغبتهم فى تملك المبانى التى اقامها الطاعن ـ المستأجر ـ من ماله الخاص • فان هذه المبانى تبقى مملوكة لهذا الاخير ولا يحق للمطعون عليهم ان يطالبوا بمقابل انتفاع عنها •

(الطعن رقم ٣٣٢ لسنة ٤٦ ق ـ جلسة ١٩٨٠/٣/١٢)

القاعدة (٣٣٢)

المبدأ (٤٤٣) انتهاء الحكم الى ان عقد الايجار قد تضمن شروطا من شأنها ان تضيف على عاتق المستأجر التزامات مالية مقابل الانتفاع بالمبانى التى صرح له باقامتها ، وغير ذلك من المزايا • اخضاعه هذه الالتزامات من حيث تقويمها والنزاع فى موضوعها والاختصاص القضائى بشأنها للقواعد القانونية العامة دون القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ •

الحكم

• اذا كان المستفاد مما ذكره الحكم المطعون فيه انه لم يعتبر عقد الايجار واردا على ارض فضاء وان اسبابه جاءت صريحة فى أن هذا العقد قد تضمن شروطا من شأنها ان تضيف على عاتق المستأجر التزامات مالية مقابل الانتفاع بالمبانى التى صرح له باقامتها ، ومقابل التصريح له بالتغير فى شكل المبنى الاصلى • واقامة طابق علوى به وغير ذلك من المزايا ، وكان الحكم المذكور قد بنى على هذه الدعامة وحدها ، وما ذكره فى صدر أسبابه متعلقا بالارض الفضاء ، وعدم

انطباق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ عليها لم يكن له اثر على قضائه ، فانه يكون قد بنى على اساس قانونى صحيح اذ اخضع هذه الالتزامات الواردة بالعقد من حيث تقييمها ، والنزاع الذى يدور بين الطرفين حولها ، سواء بالنسبة لموضوعها او الاختصاص القضائى بشأنها للقواعد القانونية العامة ، واخراج هذا النزاع عن نطاق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .

(الطعن رقم ٢٩٢ لسنة ٣٦ ق — جلسة ١٩٧١/١/٢٦)

القاعدة (٣٣٣)

المبدأ (٤٤٤) ملكية المستأجر للبناء الذى يقيمه بالأرض المؤجرة . لا تصلح سندا لاخذ الارض بالشفعة باعتباره جارا مالكا .

الحكم

حق المستأجر على المبانى التى انشأها على العين المؤجرة لا يعدو ان يكون حقا مصيره الحتمى الى الزوال بانتهاء الايجار اذ لا يكتسب عليها حقا بوصفها مالا ثابتا الا لفترة محدودة ، فلا يجوز له ان يحصل بموجب هذا الوضع على حق دائم على ملك الغير بأخذ العقار المبيع بالشفعة باعتباره جارا مالكا .

(الطعن رقم ١٨٤ لسنة ٣٦ ق — جلسة ١٩٧٠/١٠/٢٧)

القاعدة (٣٣٤)

المبدأ (٤٤٥) الاجرة المتفق عليها . جواز اعفاء المؤجر

المستأجر من أية اجرة اضافية من انتفاعه بالبناء الذى أحدثه هـــذا المستأجر على نفقته • اعتبار الاجرة المتفق عليها هى المقابل لانتفـاع المستأجر بالعين المؤجرة شاملة هذا البناء المستجد • لانتفـــاع المستأجر بالعين المؤجرة شاملة هذا البناء المستجد •

الحكـــم

اذا رخص المؤجر للمستأجر بانشاء "مبان "على سطح المكـــان المؤجرة فان هذه الانشاءات لا تعتبر خارجة عن نطاق العين المؤجـرة بل داخلة فيها ويجرى عليها أحكام القانون الخاصة بالبناء الذى يحدثه المستأجر فى العين المؤجرة ما لم يكن هناك اتفاق يقضى بغير ذلـــك ولا يلزم لخضوع البناء الجديد لتلك الاحكام ان تكون قد حددت لـــه أجرة مستقلة بالاضافة الى الاجرة المتفق عليها فى عقد الايجـار اذ أن تحديد هذه الاجرة ليست شرطا لانطباق احكام القانون فى هـــذا الخصوص ولا يوجد ما يمنع من أن يعفى المؤجر المستأجر من أية أجــرة اضافية عن انتفاعه بالبناء الذى أحدثه هذا المستأجر على نفقته وتكـون فى هذه الحالة الاجرة المتفق عليها اصلا فى العقد هى المقابـــل لانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة شاملة هذا البناء المستجد •

(الطعن رقم ١٤٨ لسنة ٣٢ ق — جلسة ١٩٦٦/٥/٢٦)

القاعـــدة (٣٣٥)

- المبدأ (٤٤٦) تأجير أرض فضاء لمدة ثلاثين سنة • الترخيص

للمستأجر فى أن يقيم عليها مصنعا تؤل ملكيته للمؤجر عند فسخ العقد أو انتهاء مدته ٠٠الاتفاق على استحقاق الاجرة الواردة فى العقد سواء اقيم المصنع أم لم يقم • خضوع ذلك لاحكام القانون المدنى دون قانون ايجار الاماكن •

الحكم

متى كان الثابت من نصوص عقد الايجار ان العين المؤجرة هى أرض فضاء اجرت لمدة ثلاثين سنة ، مع الترخيص للمستأجر فى ان يقيم عليها مصنعا على ان تؤول ملكية مبانيه ومنشآته وآلاته الى المؤجر عند فسخ عقد الايجار أو انتهاء مدته ، فان انشاء هذا المصنع لا يغير من موضوع عقد الايجار — على اعتبار انه ارض فضاء ، ولا بما يقيمه عليها المستأجر من منشآت تحقيقا لهذا الغرض ، ما دام ان الاجرة المتفق عليها فى العقد تستحق سواء أقام عليها المستأجر هذه المبانى ام لم يقمها مما يدل على ان المنشآت لم تكن هى محل العقد ، واذا انتهى الحكم المطعون فيه الى ان عقد الايجار موضوع التداعى يخضع لقواعد القانون المدنى ولا تسرى عليه احكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فانه يكون قد طبق القانون تطبيقا صحيحا •

(الطعن رقم ٣٥١ لسنة ٤٠ ق — جلسة ١٨/١٢/١٩٧٤)

القاعدة (٣٣٦)

المبدأ (٤٤٧) المستأجر البانى — فى ظل القانون المدنى

الملغى — فى العقار المؤجر بتصريح من المالك فى منزلة البانى فى ارض الغير بحسن النية ويأخذ حكمه . انطباق المادة ٦٥ من القانون المدنى الملغى ما لم يوجد اتفاق يقضى بغير ذلك . هذا النظر قننه القانون القائم فى المادة ١/٥٩٢ التزام المؤجر بأن يرد للمستأجر عند انقضاء الايجار ما انفقه فى المنشآت او ما زاد فى قيمة العقار بسبب هذه المنشآت .

الحكم

جرى قضاء محكمة النقض بأن المستأجر الذى يبنى فى ظل القانون المدنى الملغى فى العقار المؤجر بتصريح من المؤجر ينزل منزلة الباقى فى ارض الغير بحسن نية ويأخذ حكمه فتطبق بالنسبة له الفقرة الاخيرة من المادة ٦٥ من ذلك القانون ما لم يوجد اتفاق يقضى بغير ذلك وهذا النظر هو ما قننه القانون القائم فى المادة ١/٥٩٢ منه بشأن البناء الذى يقيمه المستأجر فى العين المؤجرة بعلم المؤجر ودون معارضته . ومن ثم يلتزم المؤجر بان يرد للمستأجر عند انقضاء الايجار ما انفقه فى المنشآت او ما زاد فى قيمة العقار بسبب هذه المنشآت .

(الطعن رقم ١٤٨ لسنة ٣٢ ق — جلسة ١٩٦٦/٥/٢٦)

القاعدة (٣٣٧)

المبدأ (٤٤٨) تصريح المؤجر للمستأجر باقامة بناء — على نفقته — فوق العين المؤجرة مع التزاماته باداء عوايد المبانى التى

تستجد • سكوت الطرفين عن بيان مصير هذه المنشآت • ملكيتهـــا للمستأجر طوال مدة الاجارة • اولولتها للمؤجر عند انتهاء عقـــد الايجار • حق المستأجر فى ازالتها قبل انتهاء الايجار مع اعـــادة العين المؤجرة لحالتها الاصلية • ليس للمؤجر فى هذا الفرض طلـــب الازالة • قواعد الالتصاق المقررة فى القانون المدنى لا تتعلق بالنظام العام ويجوز الاتفاق على تعديلها • تصريح المؤجر بالبناء مع التـــزام المستأجر بدفع الضريبة العقارية عليه يتضمن قبول المؤجر تأجيل اعمـال احكام الالتصاق •

الحكـــم

متى كان الواقع فى الدعوى هو ان المؤجر قد صرح للمستأجر بـان يقيم على نفقته بناء فوق العين المؤجرة على ان يلتزم بأداء عوايـــد المبانى التى تربط على هذا البناء المستجد وسكت الطرفان عن بيـان مصير هذه المنشآت فان ملكيتها تكون للمستأجر طوال مدة الاجـارة ولا تؤول الى المؤجر الا عند انتهاء عقد الايجار ذلك ان حق المؤجـــر بالنسبة لتلك المنشآت لا يتحدد الا بالنظر الى حالة العقار المؤجر فى هذا الوقت ويحق للمستأجر ان يزيلها قبل انتهاء عقد الايجار بشـــرط أن يعيد العين المؤجرة الى حالتها الاصلية بينما يمتنع على المؤجر فى هذا الغرض طلب ازالة هذه المنشآت ، ولا يصح الاحتجاج بان احكام الالتصاق المقررة فى القانون المدنى تقضى باعتبار المؤجر مالكا للبنـــاء من وقت انشائه اذ ان ترخيص المؤجر ال... تأجر فى اقامة البناء علـــى

نفقة هذا المستأجر مع التزام الاخير بدفع الضريبة العقارية عن هـــذا البناء — وهى مما يلتزم به أصلا المالك — ودون اتفاق على مصـــير هذا البناء ذلك يتضمن قبول المؤجر تأجيل اعمال احكام الالتصاق حتى ينتهى عقد الايجار وهى احكام لا تتعلق بالنظام العام ويجوز لذلـــك الاتفاق على تعديلها •

(الطعن رقم ١٤٨ لسنة ٣٢ ق — جلسة ١٩٦٦/٥/٢٦)

القاعـــدة (٣٣٨)

المبدأ (٤٤٩) احداث المستأجر مبان فى العين المؤجـــرة • النزاع حول زيادة الاجرة مقابل هذه المبانى استنادا الى الاتفاق بـين الطرفين او الى احكام الالتصاق • خضوعه لاحكام القانون المدنى •

الحكـــم

النزاع بين المالك والمستأجر حول زيادة الاجرة مقابل المبانـــى التى أحدثها المستأجر استنادا الى الاتفاق على هذه الزيادة أو الـى احقية المؤجر فى اقتضائها طبقا لاحكام الالتصاق هو نزاع يخرج بطبيعته عن نطاق احكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ويخضع الفصل فيـــه لاحكام القانون المدنى •

(الطعن رقم ٢٤٥ لسنة ٣١ ق — جلسة ١٩٦٦/٦/١٤)

القاعـــدة (٣٣٩)

المبدأ (٤٥٠) استخلاص الحكم اتجاه نية المتعاقدين الى عدم اعمال ما تضمنه عقد الايجار من حق المؤجر فى طلب ازالة ما قد يقيمه المستأجر على العين المؤجرة من مبان • لا معقب على المحكمة فى ذلك لتعلقه بامر موضوعى •

الحكم

اذا كان الحكم المطعون فيه قد استخلص مما أورده من قرائن ان نية المتعاقدين اتجهت الى عدم اعمال ما تضمنه عقد الايجار من تخويل المؤجر الحق فى طلب ازالة ما قد يقيمه المستأجر على العين من مبان وان البائع للمؤجر اجاز ضمنا اقامة البناء محل النزاع ، وكان هذا الاستخلاص سائغا ومستمدا من وقائع تؤدى اليه فانه لا معقب على المحكمة فى ذلك لتعلقه بامر موضوعى •

(الطعن رقم ٣٤٨ لسنة ٢٩ ق — جلسة ١٩٦٤/٦/١١)

القاعدة (٣٤٠)

المبدأ (٤٥١) خلافة المشترى للبائع فى الحقوق وللواجبات المتولدة من عقد الايجار تحدث بحكم القانون • انتهاء الحكم الى اسقاط البائع لحقه فى طلب ازالة ما على الارض من مبان • لا يجوز للمشترى باعتباره خلفا للبائع ان يعود الى التمسك به • الخلف ليس له من الحقوق اكثر من السلف •

الحكـــم

خلافة المشترى للبائع فى الحقوق والواجبات المتولدة من عقـد الايجار تحدث بحكم القانون نفسه وبتمام البيع • فاذا كان البائع قـد اسقط حقه فى طلب ازالة ما على الارض المؤجرة من مبان فانه لا يجـوز للمشترى باعتباره خلفا للبائع أن يعود الى التمسك بما اسقط السـلف حقه فيه اذ ان الخلف لا يكون له من الحقوق اكثر من السلف •

(الطعن رقم ٣٤٨ لسنة ٢٩ ق — جلسة ١١/٦/١٩٦٤)

القاعـدة (٣٤١)

المبدأ (٤٥٢) بناء المستأجر فى الارض المؤجرة بتصريح مـن المؤجر • هو فى منزلة البانى فى أرض الغير بحسن نية • تقنين هـذا النظر فى المادة ٥٩٢ مدنى •

الحكـــم

انه وان كان المستأجر الذى يقيم بناء على الارض المؤجرة لا يعتبر حسن النية فى حكم الفقرة الثانية من المادة ٦٥ من القانون المدنـى القديم لانه يعلم ان هذه الارض التى يبنى عليها مملوكة للمؤجـر ، الا ان الرأى الذى كان سائدا فى ظل القانون المدنى القديم والـذى تقره محكمة النقض هو ان المستأجر الذى يبنى فى الارض المؤجرة بتصريح من المؤجر ينزل منزلة البانى فى أرض الغير بحسن نية ويأخذ حكمـه فتطبق عليه الفقرة الاخيرة من المادة ٦٥ المشار اليها ، وهذا النظـر

هو ما قننه القانون القائم فى المادة ٥٩٢ بشأن البناء الذى يقيمه المستأجر فى العين المؤجرة بعلم المؤجر ودون معارضته • واذ انتهى الحكم المطعون فيه الى ان البناء قد اقيم على الارض بتصريح من المؤجر الذى اسقط حقه فى طلب الازالة وطبق عليه حكم البانى بحسن نية فانه لا يكون مخالفا للقانون •

(الطعن رقم ٣٤٨ لسنة ٢٩ ق — جلسة ١٩٦٤/٥/١١)

القاعدة (٣٤٢)

المبدأ (٤٥٣) ازالة البناء بالارض المؤجرة • الزام المؤجر بقيمة المواد واجرة العمالة • كون هذه القيمة تقل عما زاد فى قيمة الارض بسبب البناء • لا مخالفة فيه للقانون •

الحكم

اذا كانت الطاعنة لا تنازع فى ان ما الزمها به الحكم هو قيمة المواد وأجرة العمالة وكانت هذه القيمة على ما جاء بتقرير الخبير الذى اعتمده الحكم المطعون فيه تقل عما زاد فى قيمة الارض بسبب البناء فان الحكم اذ الزمها بأقل القيمتين يكون قد التزم حكم القانون •

(الطعن رقم ٣٤٨ لسنة ٢٩ ق — جلسة ١٩٦٤/١٢/١١)

القاعدة (٣٤٣)

- المبدأ (٤٥٤) تأجير أرض ليقيم المستأجر عليها بناء واقامة

المستأجر منزلا وبقاؤه قائما حتى بيع بعد ان ربطت عليه العوائد فـان هذا البناء يعتبر مالا ثابتا ولو كان مالك الارض قد اشترط الفسخ واسترداد الارض بما عليها ووجوب تطبيق قواعد انتقال الملكية عليه التى تستلزم التسجيل لا بيع المنقول •

الحكـــم

اذا كان الثابت من اوراق الدعوى ان مالك الارض قد اجرهـا لمستأجر ليقيم عليها منزلا واقام المستأجر المنزل وظل قائما الى ان بيـع وربطت عليه عوائد مبان وبلدية وخفر وادخلت فيه المياه والنور فهـذا المنزل هو مال ثابت ينطبق عليه تعريف المادة الثانية من القانـون المدنى • ولا يؤثر فى ذلك ان مالك الارض اشترط فى عقد الايجار ان يكون له حق الفسخ واسترداد الارض بما عليها من مبان فى أى وقـت على ان يدفع قيمة المبانى التى انفق على اقامتها بحسب تقدير اهـل الخبرة • وذلك لانه لا يشترط لاعتبار البناء عقارا ان تكون اقامتـه مؤبدة بل يكفى ان تكون مؤقتة لانه فى الحالتين لا يمكن فصله عن الارض بدون أن يتلف وعلى ذلك فاذا قضت المحكمة بأن هذا البناء يعتـبر انقاضا وان بيعه يعتبر بيع منقول ناقلا للملكية بمجرد العقد طبقـا للمادة ٢٦٧ مدنى ثم ابطلت فى حق المشترى بيعا ثابتا مسجلا صدر من البائع بعد ثبوت تاريخ البيع الاول فهذا الحكم يكون مخطئا فـى تطبيق القانون •

- (الطعن رقم ٣٨ لسنة ١٥ ق — جلسة ١٩٤٦/١/٣١)

القسم الرابع

فى إنتهاء عقود إيجار الأماكن وأسباب الإخلاء

محتويات القسم الرابع

الباب الأول

أحكام عامة فى إنتهاء عقود إيجار الأماكن وأسباب الإخلاء

محتوياتـــه :

- التنبيه بالأخـــلاء
- اثبات التنبيه بالأخـــلاء
- التجديد الضمنى للايجـــار
- انقضـــاء الشركة لا يترتب عليـــه انتهاء عقد ايجار مقرها •
- التزام المؤجـــر برد نفقات التحسينات فى العـين المؤجرة عنــــد نهاية الا يجـــار •
- التزام المستأجر برد العـين المؤجرة عند نهاية الا يجار
- تشريعات الا يجار قيدت نصوص القانون المدنى فى شأن الأخلاء
- أسباب الأخلاء وردت فى قوانين الا يجار على سبيل الحصر
- نزول المؤجر عن طلب الأخلاء
- أثر السكوت فتره عن طلب الأخلاء
- التزام المحكمة بسبب الأخلاء الذى يستند اليه المؤجر •
- عدم جواز أبداء طلبات جديدة أمام محكمة الأستئناف •
- الخصوم فى دعوى الأخـــلاء •

الفصل الأول

التنبيـــه بالأخـــلاء

القاعـــدة (٣٤٤)

المبدأ (٤٥٥) تنبيه المؤجر على المستأجر بالاخلاء عند انتهاء مدة العقد . استمرار الاخير فى الانتفاع بالعين . لا يعنى تجديـــد الاجارة . م ٦٠٠ مدنى . جواز اثبات العكس . لمحكمة الموضـــوع تقدير قيام التجديد من عدمه .

الحكـــم

مؤدى المادة ٦٠٠ من القانون المدنى ان تجديد عقد الايجـــار لا يفترض اذا نبه المؤجر على المستأجر بالاخلاء عند انتهاء مدته واستمر هذا الاخير مع ذلك منتفعا بالعين ، ما لم يقم الدليل على عكس ذلك ، وثبوت تجديد الايجارة سواء كان تجديدا ضمنيا ام صريحا هو مـــن المسائل الموضوعية التى يترك تقديرها لقاضى الموضوع ولا رقابة لمحكمـة النقض عليه فى ذلك ، ما دام اقام قضاءه على دليل مقبول مستمد مـــن واقع الدعوى وأوراقها ، لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قـــد اقام قضاءه بانتفاء واقعة التجديد اتفاقا على ما استمده مـــن أن المطعون عليه اقام دعوى الاخلاء وظل مصمما عليها منذ ان أخـــل الطاعن بالتزامه باخلاء العين وان فى قبضه مبالغ من الطاعـن لا تنبىء على موافقته على التجديد بل هى مقابل الانتفاع بالعين حتى تمـــام

اخلائها ، وكان ذلك استخلاص سائغ مأخوذ من واقع وظروف الدعـــوى وله اصله الثابت بالاوراق ، فان النعى عليه يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ١٣٧ لسنة ٤٧ ق ـ جلسة ١٩٧٩/٣/٢٨)

ـ مجرد بقاء المستأجر فى العين المؤجره بعد انتهاء العقد لا يعـد بمثابة تجديد لعقد الايجار الخاضع للقواعد العامة اذا كان ذلــك بغير موافقة المؤجـــر .

القاعـدة (٣٤٥)

المبدأ (٤٥٦) مجرد بقاء المستأجر فى العين المؤجرة بعـد انتهاء الايجار ـ عدم كفايته لتجدد العقد ـ وجود انصراف نيـة المستأجر الى التجديد ـ التنبيه بالاخلاء من أحد المتعاقدين للآخر قرينة قانونية تمنع من افتراض هذا التجديد .

الحكـــم

. من المقرر قانونا أنه لا يكفى لتجدد عقد الايجار تجددا ضمنيـــا وفقا للمادة ٥٩٩ من التقنين المدنى بقاء المستأجر فى العين المؤجرة بعد انتهاء مدته ، بل يتعين فوق ذلك انصراف نيته الى التجديـد ، وتوجيه التنبيه بالاخلاء من أحد المتعاقدين للآخر يقيم طبقا للمـــادة ٦٠٠ من القانون المدنى ـ قرينة قابلة لاثبات العكس تمنع من افـتراض التجديد الضمنى لو بقى المستأجر فى العين بعد انتهاء الايجـــار ، وعبء اثبات بقاء المستأجر فى العين يقع على من يتمسك بالتجديـــد

الضمنى . وإذ انتهى الحكم المطعون فيه الى تجديد عقد الايجار رغم قيام الطاعن ـ المستأجر بالتنبيه على المطعون عليه واخطاره برغبته فى عدم التجديد بما يحول دون افتراضه ، وذلك أن يدلل المطعون عليه على بقاء المستأجر فى العين أو يستظهر الحكم ما يهدر القرينة المانعة من قيام هذا التجديد ، فانه يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ٦٨٧ لسنة ٤٢ ق ـ جلسة ١٩٧٦/٤/٢٨)

ـ بقاء المستأجر بالعين بعد أنتهاء مدة العقد برضاء المؤجر يعد تجديدا ضمنيا للعقد وليس أمتدادا له .

القاعدة (٣٤٦)

المبدأ (٤٥٧) انقضاء عقد الايجار غير الخاضع للقوانين الاستثنائية بانتهاء مدته ـ وجوب مراعاة التنبيه بالاخلاء اذا اتفق المتعاقدان على ذلك ـ بقاء المستأجر بالعين بعد انتهاء مدة العقد برضاء المؤجر ـ تجديد ضمنى للعقد وليس امتدادا له ـ وجوب مراعاة مواعيد التنبيه للاخلاء فى هذه الحالة ـ مادتان ٥٦٣، ٥٩٩ مدنى .

الحكم

مفاد المواد ٥٦٣ ، ٥٩٨ ، ٥٩٩ من القانون المدنى انه اذا اتفق العاقدان على مدة ما انقضى الايجار بفواتها ما لم يشترط لانهائه صدور التنبيه للاخلاء من أحدهما للآخر قبل فوات المدة بوقت معين ،

وله فيمتد الايجار الى مدة أخرى طبقا لاتفاقهما ، فاذا انقضت المدة الثانية فأن الايجار ينتهى دون حاجة الى تنبيه بالاخلاء ما لم يتفق على خلاف ذلك ، ويعد بقاء المستأجر في العين برضاء المؤجر بعد ذلك تجديدا ضمنيا وليس امتدادا للايجار ومدته هى المدة المحددة لدفع الاجرة مع وجوب التنبيه بالاخلاء فى المواعيد القانونية ، وهى بالنسبة للمساكن والغرف المؤقتة قبل نصفها الاخير اذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة أقل من شهرين .

(الطعن رقم ٤٥٢ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٧٨/٥/١٧)

القاعدة (٣٤٧)

المبدأ (٤٥٨) حددت المادة (٥٦٣) من القانون المدنى بأن يكون ميعاد التنبيه بالأخلاء قبل النصف الأخير من الشهر فاذا نبه المستأجر على المؤجر بأنه يرغب فى أخلاء العين المؤجرة وكان قد وجه هذا التنبيه دون مراعاة للمواعيد الواردة فى المادة (٥٦٣) سالفة الذكر وقبله المؤجر فان المستأجر فى هذه الحالة لا يستطيع أن يرجع عن طلبه الأخلاء بحجة أن التنبيه كان باطلا لعدم أرساله فى المواعيد المقرره .

الحكم

مفاد المادة ٥٦٣ من القانون المدنى من انتهاء الايجار المنعقد للفترة المبينة لدفع الأجرة بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب أحد

المتعاقدين اذا هو نبه على المتعاقد الآخر بالاخلاء فى المواعيد المبينة بالنص ، أن التنبيه الصادر ممن يملك ذلك هو عمل قانونى من جانب واحد يتحقق أثره بمجرد أن يعلن عن ارادته فى انتهاء العقد الى المتعاقد الآخر فتنحل تبعا لذلك الرابطة العقدية التى كانت قائمة بينهما بعد فترة معينة ، وكان تحديد هذه المدة مقررا لمصلحة الطرف الموجه اليه التنبيه حتى لا يفاجأ بما لم يكن فى حسبانه قبل ان يتهيأ لمواجهة ما يترتب على ذلك من وضع جديد ، فاذا ما تحقق هذا الأمر انقضى العقد فلا يقوم من بعد الا بايجاب وقبول جديدين ، وكان لا وجه للقول ببطلان التنبيه الذى يتجاوز فيه موجهه الميعاد المنصوص عليه فى المادة سالفة الذكر لانتفاء مبرر هذا البطلان قانونا وان جاز للطرف الموجه اليه التنبيه أن يختار بين انهاء العقد قبل استيفائه الفترة التى حددها القانون لمصلحته وبين التمسك باستكمال هذه الفترة قبل انهاء العقد ، لما كان ما تقدم وكان الحكم المطعون فيه لم يخالف هذا النظر وخلص فى قضائه الى انتهاء عقد الايجار بارادة الطاعن — المستأجر — فان النعى عليه بمخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه أو تأويله — استنادا الى أن التنبيه بالاخلاء الصادر منه لم يراع فيه المواعيد القانونية — يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ١٠٣٢ لسنة ٤٦ ق — جلسة ١٩٧٩/٣/٢٤)

القاعدة (٣٤٨)

المبدأ (٤٥٩) يجوز للمستأجر أن يتنازل عن ميزة الامتداد

القانونى لعقد الايجار أثناء قيام العقد •

المبدأ (٤٦٠) اذا التزم المستأجر باخلاء العين فى الميعاد الذى حدده • ثم نقض التزامه وأستمر فى الأنتفاع بها بعد هذا الميعاد ودفع الايجار للمؤجر وقبله منه الأخير دون تحفظ فان ذلك لا يعد تجديدا للعقد ما لم يقم الدليل على خلاف ذلك •

الحكم

النص فى المادة ٦٠٠ من القانون المدنى على أنه " اذا نبه أحد الطرفين على الآخر بالاخلاء واستمر المستأجر مع ذلك منتفعا بالعين بعد انتهاء الايجار فلا يفترض أن الايجار قد تجدد ما لم يقم الدليل على عكس ذلك " ، وما هو مقرر فى التسويات المنظمة لايجار الاماكن من امتداد عقود الايجار بقوة القانون ، لا ينفى هذا نزول المستأجر عن ميزة الأمتداد وفى هذه الحالة يكون النزول عنها باتفاق يتم بين الطرفين من قيام العقد يتعهد فيه المستأجر باخلاء المكان المؤجر فى ميعاد معين فيكون هذا التعهد ملزما ولا تنتهى العلاقة التأجيرية بينهما بحلول الميعاد المذكور ويصبح المستأجر بعد ذلك شاغلا المكان المؤجر دون سند •

(الطعن رقم ١٠٣٢ لسنة ٤٦ ق — جلسة ١٩٧٩/٣/٢٤)

القاعدة (٣٤٩)

المبدأ (٤٦١) التنبيه بالاخلاء لانتهاء مدة العقد •

وجوب اشتماله على ما يفيد رغبة المؤجر فى اعتبار العقد منتهيا فـــى تاريخ معـــين •

الحكـــم

التنبيه بالاخلاء هو تصرف قانونى صادر من جانب واحد يتضمـــن رغبة صاحبه استنادا الى ارادته فى انهاء الايجار ، فيجب ان يشتمـل على ما يفيد بغير غموض الافصاح عن هذه الرغبة ، وأنه وان كان القانون لم يستلزم احتواء التنبيه الموجه من أحد طرفى عقد الايجار الـــــى الطرف الاخر لأخلاء المكان لأنتهاء مدته على ألفاظ معينة أو تحديـــد للسبب الذى حمل موجه التنبيه الى طلب الاخلاء • مما مؤداه انه يكفى لتحقق الاثر المترتب على التنبيه دلالة عبارته فى عمومها على القصـــد منه وهو ابداء الرغبة فى اعتبار العقد منتهيا فى تاريخ معين اعمـــالا للحق المستمد من العقد أو نص القانون ، الا أنه لما كان من الاصـول المقررة انه اذا انطوت العبارة على تخصيص سواء فى الحكم أو الســـبب وجب صرفها على التعميم ، وحملها على المعنى الخاص الذى تـــدل عليه ، فانه إذا ما افصح موجه التنبيه عن السبب الذى صدرت عنـــه ارادته فى الاخلاء ، لزم الوقوف فى اعمال الاثر المترتب عن التنبيه عـن هذا السبب دون سواه والنظر فى الدعوى على هذا الاساس •

(الطعن رقم ١٤٥٠ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٧٨/١٢/٩)

القاعـــدة (٣٥٠)

المبدأ (٤٦٢) اقامة المؤجر دعواه بطلب فسخ عقد الايجــــار

لا ساءة المستأجر استعمال العين المؤجرة • اضافته طلبا بالاخـــــلاء لانتهاء العقد • القضاء باعتبار صحيفة الدعوى تنبيها بالاخـــــلاء • خطأ فى القانـــون •

الحكـــــم

اذ كان الثابت من صحيفة الدعوى التى اعتبرها الحكم تنبيهـــــا بالاخلاء — لانتهاء مدة العقد — أن المطعون عليه الاول انمـــــا طلب فيها القضاء بفسخ عقد الايجار لاساءة استعمال العين المؤجرة ، مما مؤداه انه قد طلب فسخا قضائيا لعقد قائم ، وليس تقرير فســـــخ اتفاقى لعقد انتهت مدته ، فان ما ورد بصحيفة الدعوى لا يصلـــــح بذلك تعبيرا ولو ضمنيا عن ارادة المطعون عليه الاول فى انهاء العقد بانتهاء مدته ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون •

(الطعن رقم ١٤٥٠ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٧٨/١٢/٩)

• القاعـــدة (٣٥١)

المبدأ (٤٦٣) عدم تمسك المستأجرين امام محكمة الموضـــــوع بالدفع بعدم قبول الدعوى لعدم توجيه التنبيه بالاخلاء لبعضهـــــم • النعى بذلك • سبب جديد • عدم جواز اثارته لأول مرة أمام محكمـــة النقـــض •

الحكـــــم

متى كانت اوراق الدعوى قد خلت مما يفيد ان الطاعنين قد تمسكا أمام محكمة الموضوع بالدفع بعدم قبول الدعوى لعدم توجيه تنبيه للطاعن الثانى وشريكته فان النعى بذلك يكون سببا جديدا لا يجوز التحدى به لاول مرة أمام محكمة النقض .

(الطعن رقم ٤٧٤ لسنة ٤٠ ق — جلسة ١٩٧٥/٣/١٢)

القاعدة (٣٥٢)

المبدأ (٤٦٤) اعتبار بقاء المستأجر فى العين بعد انتهاء المدة والتنبيه عليه بالاخلاء عملا من أعمال الغصب .

الحكم

اذا كان الحكم حين قضى بان وضع يد المستأجر بعد انتهاء مدة اجارته على العين التى كانت مؤجرة له يعد غصبا ، قد استند فى ذلك الى ان العقد منصوص فيه على التزام المستأجر بتسليم الارض فى نهاية مدة الاجارة وأن المؤجر نبه عليه بالتسليم بمقتضى خطاب مسجل مع أن هذا التنبيه لم يكن واجبا طبقا لنص المادة ٣٨٥ مدنى اذ أن مدة الاجارة معينة ، فانه قد بنى قضاءه على أسباب مؤدية الى ما انتهى اليه . ولا يعيبه استخلاصه حصول التنبيه من ايصال الخطاب الموصى عليه الموجه من المؤجر الى المستأجر ، فان فى عدم تقديم المستأجر هذا الخطاب الذى لم ينكر تسلمه ما يسوغ هذا الاستخلاص .

(الطعن رقم ٤٧ لسنة ١٨ ق — جلسة ١٩٤٩/١٢/١٥)

الفصل الثانى

اثبات التنبيه بالاخلاء

القاعـدة (٣٥٣)

المبدأ (٤٦٥) التنبيه بالاخلاء • تصرف قانونى من جانب واحد • خضوعه فى الاثبات للقواعد العامة •

الحكم

اذا كان التنبيه بالاخلاء هو تعبير عن ارادة احد طرفى العقد فى انهاء الايجار ، فانه يعتبر بذلك تصرفا قانونيا من جانب واحد ، يخضع فى اثباته للقواعد العامة ، فاذا كانت قيمة الايجار تجاوز عشرة جنيهات وجب اثبات التنبيه بالكتابة أو ما يقوم مقامها الا اذا اتفق الطرفان على خلاف ذلك •

(الطعن رقم ١٥٧ لسنة ٣٨ ق — جلسة ٢٤/٤/١٩٧٣)

القاعـدة (٣٥٤)

المبدأ (٤٦٦) استخلاص محكمة الاستئناف عدم حصول تنازل ضمنى عن الدفع بعدم جواز الاثبات بالبينة • قضاؤها بعدم جواز اثبات التنبيه بالاخلاء بالبينة خلافا لما ذهبت اليه محكمة أول درجة • النعى عليها بعدم الاخذ باقوال شاهد سمعته محكمة أول

درجـــة . لا محل لـــــه .

الحكـــــم

اذ كان الحكم المطعون فيه قد استخلص فى حدود سلطتـــــه الموضوعية استخلاصا سائغا من وقائع الدعوى ومستنداتها عدم حصـــول تنازل ضمنى من المطعون عليه عن الدفع بعدم جواز الاثبات بغـــير الكتابة ، وكانت محكمة الاستئناف قد قضـــت بعدم جواز اثبات التنبيـــه بشهادة الشهود باعتباره تصرفا قانونيا تزيد قيمة الايجار الصـــادر بشأنه هذا التنبيـــه على عشـرة جنيهات ، وذلك خلافا لما ذهبـــت اليـــه محكمة أول درجة ، ورتب الحكم المطعون فيـــه على ذلك قضـــاءه باعتبار عقد الايجار قائما ، فانه لا يســوغ النعى على الحكم بعـــدم اخذه بأقوال شاهد استمعت اليـــه محكمة أول درجة نفاذا للحكـــم الصادر منهـــا باحالـة الدعوى الـــى التحقيـق والذى الغتـــه محكمة الاستئناف .

(الطعن رقم ١٥٧ لسنة ٣٨ ق — جلسة ١٩٧٣/٤/٢٤)

الفصل الثالث

التجديد الضمنى للايجار

القاعدة (٣٥٥)

المبدأ (٤٦٧) أدعاء المستأجر بتجديد عقد الايجار ضمنا بقبض المؤجره للأجره بعد تحقق سبب الفسخ • عدم جواز أثارته لأول مرة أمام محكمة النقض •

الحكم

الأستدلال على موافقة المطعون عليه الأول — المؤجر — على تجديد العقد ضمنيا من أستمراره فى قبض الأجرة رغم تحقق سبب الفسخ وحتى بعد الحكم بالأخلاء ابتدائيا واستئنافيا — هو دفاع جديد لم تقدم الطاعنه ما يثبت اثارتها له أمام محكمة الاستئناف ، ومتعلق بفهم الواقع فى الدعوى بما لا يجوز معه التحدى به لأول مره أمام محكمة النقض •

(الطعن رقم ٦٠ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٩/٣/٣١)

— التجديد الضمنى للايجار يعد ايجارا جديدا متميزا عن الايجار السابق •

القاعدة (٣٥٦)

المبدأ (٤٦٨) التجديد الضمنى للايجار يعد ايجارا

جديدا متميزا عن الايجار السابق وليس مجرد امتداد له كما وأن المدة في التجديد الضمني ليست مدة الايجار السابق بل هي مدة غير معينة وتمتد تلقائيا طبقا لأحكام التشريعات الاستثنائية بالنسبة للأماكن التي تخضع لها •

— ان التجديد الضمني للايجار يعد ايجارا جديدا متميزا عن الايجار السابق وليس مجرد امتداد له ، كما وأن المدة في التجديد الضمني ليست مدة الايجار السابق ، بل هي مدة غير معينة تسري عليها احكام المادة ٥٦٣ من القانون المدني ، وكانت التشريعات الخاصة بايجار الاماكن — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — قد قيدت في شأن الأماكن الخاضعة لأحكامها نصوص القانون المدني المتعلقة بانتهاء مدة الايجارة وجعلت عقود ايجار تلك الأماكن ممتدة تلقائيا وبحكم القانون الى مدة غير محددة بالنسبة للمؤجر والمستأجر على السواء ، طالما بقيت سارية تلك التشريعات التي أملتها اعتبارات تتعلق بالنظام العام الا اذا رغب المستأجر في ترك المكان المؤجر مراعيا في ذلك مواعيد التنبيه بالاخلاء ، أو أخل بالتزاماته القانونية مما يحق معه للمؤجر اتخاذ الاجراءات التي رسمها القانون لانتهاء العقد لأحد الأسباب التي بينتها تلك التشريعات ، لما كان ذلك فاذا ما انتهى الحكم الى أن التجديد الضمني غير الملحوظ فيه صفة العمل يعتبر ممتدا بقوة القانون لمدة غير محددة لخضوع منزل النزاع بحكم موقعه

لقوانين ايجار الأماكن فانه يكون قد أصاب صحيح القانون ٠

المحكمـــة

وحيث أن الطعن اقيم على سبب واحد تنعى الطاعنه به علـــى الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبيـب وفى بيان ذلك تقول انها تمسكت أمام محكمة الموضوع بأن المطعــون عليه الأول لم يشغل عين النزاع الا بسبب عمله كناظر زراعة بالد ائــرة وان العين لا يسرى عليها أحكام قوانين ايجار الأماكن ، الا أن الحكم المطعون فيه ذهب الى أن عقد الايجار قد تجدد دون أن يكــون لعمل المطعون عليه الاول اى اعتبار فى هذا التجديد ورتب علـــى ذلك امتداد العقد طبقا لأحكام ايجار الأماكن وهذا الذى ذهـب اليه الحكم مخالف للشروط التى من أجلها انعقد الايجار لوجــــود رابطة العمل فاذا ما انتهت انتهى الايجار واذ كانت قد تمســـكت بانتهاء عمل المطعون عليه الاول واحالته الى التقاعد ثم تسامحـت معه حتى يدبر أموره ، ورغم ذلك قضى الحكم برفض دعوى الاخــلاء فانه يكون مخطئا فى تطبيق القانون قاصر التسبيب ٠

وحيث ان هذا النعى مردود ، ذلك ان لمحكمة الموضـــــوع سلطة فهم الواقع فى الدعوى وانزال حكم القانون عليه غير مقيدة فـى ذلك برأى الخصوم ، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه علـى قوله ، " وقد أقرت المستأنفة — الطاعنة — بصحيفة دعواها أمام محكمة أول درجة أنها قبلت استمرار المستأنف عليه الأول — المطعون

عليه — فى شغل منزل النزاع منذ شرائها له فى ١٩٦٨/٢/٩ سواء لحين تصفية مصالحه بعد احالته الى التقاعد أو احتراما لشيخوخته أو تقديرا لسابق خدماته واستمر شاغلا للمنزل لعدة سنوات بقبولها الى أن أنذرته على يد محضر بالاخلاء فى ١٩٧٣/٣/٧ وعادت الى السكوت حتى ١٩٧٤/٣/٧ تاريخ ايداع صحيفة الدعوى الابتدائية قلم الكتاب بما يبلغ سنة أخرى ، الأمر الذى ينبىء بأن عقد ١٩٦٥/١٢/٢٥ وهو محدد المدة قد تجدد ضمنيا دون أن يكون لصفة العمل ثمة اعتبار فى هذا العقد الجديد الذى أعقب الأول لكنه ليس استمرارا له بل مستقل عنه واذ كان ذلك ، وكان الثابت من تقرير الخبير المودع أن منزل النزاع يخضع بحكم موقعه لقوانين ايجار الأماكن ، ومن ثم فان الايجار يضحى بعد هذا التجديد الضمنى غير الملحوظ فيه صفة العمل ممتدا بقوة القانون " وكان [illegible] الاجارة تجديدا ضمنيا برضاء الطرفين هو من المسائل الموضوعية التى يترك الفصل فيها لقاضى الموضوع ولا رقابة لمحكمة النقض عليه فى ذلك ما دام أقام قضاءه على دليل مقبول مستمد من وقائع الدعوى وأوراقها ، فان هذا الذى قرره الحكم لا مخالفة فيه للقانون لأنه حصل بأسباب سائغة بما له من سلطة فهم الواقع فى الدعوى وفى حدود سلطته التقديرية أن الاجارة جددت — تجديدا ضمنيا ، دون أن يكون لصفة العمل ثمة اعتبار فى العقد الجديد الذى أعقب الاول ، بما لا محل معه للقول بانتهاء الايجار لانتهاء رابطة العمل ، ذلك

أن المقرر ان التجديد الضمنى للايجار يعد ايجارا جديدا متميزا عن الايجار السابق وليس مجرد امتداد له ، كما وان المدة فى التجديد الضمنى ليست مدة الايجار السابق ، بل هى مدة غير معينة تسرى عليها أحكام المادة ٥٦٣ من القانون المدنى ، وكانت التشريعات الخاصة بايجار الاماكن — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — قد قيدت فى شأن الأماكن الخاضعة لأحكامها نصوص القانون المدنى المتعلقة بانتهاء مدة الايجارة وجعلت عقود ايجار تلك الاماكن ممتدة تلقائيا وبحكم القانون الى مدة غير محددة بالنسبة للمؤجر والمستأجر على السواء ، طالما بقيت سارية تلك التشريعات التى أملتها اعتبارات تتعلق بالنظام العام الا اذا رغب المستأجر فى ترك المكان المؤجر مراعيا فى ذلك مواعيد التنبيه بالاخلاء ، أو أخل بالتزاماته القانونية مما يحق معه للمؤجر اتخاذ الاجراءات التى رسمها القانون لانتهاء العقد لأحد الأسباب التى بينتها تلك التشريعات ، لما كان ذلك فاذا ما انتهى الحكم الى أن التجديد الضمنى غير الملحوظ فيه صفة العمل ممتدا بقوة القانون لمدة غير محدودة لخضوع منزل النزاع بحكم موقعه لقوانين ايجار الأماكن فانه يكون قد أصاب صحيح القانون ومن ثم يكون النعى على غير أساس .

ولما تقدم يتعين رفض الطعن .

(الطعن رقم ٥١٢ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٨١/٣/٢١)

القاعـــدة (٣٥٧)

المبدأ (٤٦٩) مجرد بقاء المستأجر فى العين المؤجرة بعـــد انتهاء الايجار • عدم كفايته لتجدد العقد •

الحكـــم

من المقرر قانونا انه لا يكفى لتجدد عقد الايجار تجددا ضمنيـــا وفقا للمادة ٥٩٩ من التقنين المدنى بقاء المستأجر فى العين المؤجرة بعد انتهاء مدته ، بل يتعين فوق ذلك انصراف نيته الى التجديد ، وتوجيه التنبيه بالاخلاء من أحد المتعاقدين للآخر يقيم طبقا للمـــادة ٦٠٠ من القانون المدنى — قرينة قابلة لاثبات العكس تمنع من افتراض التجديد الضمنى لو بقى المستأجر فى العين بعد انتهاء الايجـــار ، وعبء اثبات بقاء المستأجر فى العين يقع على من يتمسك بالتجديـــد الضمنى • واذ انتهى الحكم المطعون فيه الى تجديد عقد الايجـــار رغم قيام الطاعن — المستأجر بالتنبيه على المطعون عليه واخطـــاره برغبته فى عدم التجديد بما يحول دون افتراضه ، وذلك أن يدلـــل المطعون عليه على بقاء المستأجر فى العين أو يستظهر الحكم ما يهدر القرينة المانعة من قيام هذا التجديد ، فانـــه يكون قد خالف القانون •

(الطعن رقم ٦٨٧ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٦/٤/٢٨)

القاعـــدة (٣٥٨)

المبدأ (٤٧٠) النعى بان عقد الايجار قد تجدد ببقـــــاء

المستأجر فى العين المؤجرة برضاء المؤجر باستيفائه الاجرة بعد صدور الحكم بالاخلاء • تعلقه بأمر لاحق على صدور الحكم المطعون فيه •

الحكم

اذ كان الطاعنان قد نعيا على الحكم المطعون فيه — القاضى باخلائهما من العين المؤجرة لانتهاء العقد — أن عقد الايجار قد تجدد ببقائهما فى العين المؤجرة برضاء المطعون ضدها التى استوفت الاجرة منهما بعد صدور ذلك الحكم ، فان هذا النعى يكون غير مقبول ، لأنه يتعلق بأمر لاحق على صدور الحكم ، فيخرج عن اختصاص هذه المحكمة •

(الطعن رقم ٤٧٤ لسنة ٤٠ ق — جلسة ١٩٧٥/٣/١٢)

القاعدة (٣٥٩)

المبدأ (٤٧١) تجديد الاجارة تجديدا ضمنيا برضاء الطرفين من المسائل الموضوعية التى يترك الفصل فيها لقاضى الموضوع دون رقابة محكمة النقض •

الحكم

تجديد الاجارة تجديدا ضمنيا برضاء الطرفين من المسائل الموضوعية التى يترك الفصل فيها لقاضى الموضوع ، ولا رقابة لمحكمة النقض عليه فى ذلك ما دام قد أقام قضاءه على دليل مستمد من وقائع

الدعوى وأوراقهـــــا ٠

(الطعن رقم ١٠٧ لسنة ٣٧ ق — جلسة ١٩٧١/١٢/٢٨)

القاعـــدة (٣٦٠)

المبدأ (٤٧٢) عناصر تجديد الاجارة ضمنيا ٠ عدم احقيـــة المستأجر فى الادعاء بالتجديد الضمنى فى حالة انكاره وضع يده علـــى العين وانذاره المؤجر بالفسخ لهذا الســبب ٠

الحكـــم

ان اعادة تجديد الاجارة ضمنيا اساسه تسليم المستأجر بقيام عقد الايجار واستمراره منتفعا بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعـــتراض منه ، وعلى ذلك فانه اذا كان المستأجر قد أنكر وضع يده على الاطيان المؤجرة وانذر المؤجر بفسخ عقد الايجار بسبب عدم وضع يده عليهـــا وعدم انتفاعه بها فانه يمتنع عليه ان يدعى تجديد الاجارة ضمنا — واذن فاذا كان الحكم بعد ان اثبت على المستأجر انه قد أقر فى عقد الايجار باستلامه الاطيان المؤجرة ووضع يده عليها والتزامه بتسليمها فى نهايـة مدة الايجار واذا استخلص من تقرير الخبير واقوال الشهود انه وضـــع يده فعلا على الاطيان المؤجرة وانه عجز عن اثبات تسليم هذه الاطيان الى المؤجر بعد انتهاء الاجارة قد الزمه بأجر المثل عن المدة التاليـة للعقد فلا يصح ان يعاب عليه انه لم يعتبر العقد مجددا — واذا كان الحكم قد اعتبر المستأجر مغتصبا فى المدة التالية بحجة ان العقـــد

لم ينص على التجديد فانه يكون قد اخطأ ولكن هذا الخطأ ليس من شأنه ان يؤثر فى سلامة النتيجة التى انتهى اليها •

(الطعن رقم ١٣٢ لسنة ١٩ ق – جلسة ١٣/١٢/١٩٥١)

القاعدة (٣٦١)

المبدأ (٤٧٣) حق محكمة الموضوع فى القول بتجديد الاجارة ضمنيا أو عدم تجديدها لاسباب سائغة •

الحكم

ثبوت تجديد الاجارة تجديدا ضمنيا برضاء الطرفين هو من المسائل الموضوعية التى يترك الفصل فيها لقاضى الموضوع ولا رقابة لمحكمة النقض عليه فى ذلك ما دام قد أقام قضاءه على دليل مقبول مستمد من وقائع الدعوى وأوراقها •

(الطعن رقم ٤٨٥ لسنة ٢١ ق – جلسة ١٦/١٢/١٩٥٤)

الفصل الرابع

انقضاء الشركة لا يترتب عليه أنتهاء عقد ايجار مقرها

القاعدة (٣٦٢)

المبدأ (٤٧٤) انقضاء الشركة بهلاك أموالها يترتب عليه دخولها فى دور التصفية ومع ذلك تبقى شخصيتها المعنوية بالقدر اللازم للتصفية وتبقى كذلك قائمة البنود المتعلقة بادارة الشركة ومنها عقود الايجار لحين انتهاء التصفية •

الحكم

مؤدى نص المادة ٥٢٣ من القانون المدنى أنه اذا انقضت الشركة بتحقيق أى سبب من أسباب أنقضائها — ومنها ما نصت عليه المادة ٥٢٧ مدنى من هلاك أموالها — فانها تدخل فى دور التصفية حيث تنتهى سلطة المديرين فيها ويتولى المصفى أعمال التصفية واجراء ما تقتضيه من القيام — باسم الشركة ولحسابها — باستيفاء حقوقها ووفاء ما عليها من ديون وبيع ما لها منقولا أو عقارا — على نحو ما نصت عليه المادة ٥٣٥ مدنى — وهو ما يستوجب بقاء الشخصية المعنوية للشركة بالرغم من حلها تسهيلا لعملية التصفية وحفظا لحقوق الغير حتى يمكن للمصفى القيام بهذه الأعمال مما يقتضى بدوره قيام العقود والعلاقات المستمرة المتعلقة بأدارة الشركة واللازمة لاستمرار

عملية التصفية — ومنها عقود الايجار الصادرة للشركة — وذلك لحين الانتهاء من التصفية بتمام كافة أعمالها وتحديد صافى الناتج منهـــا وتقديم المصفى تقريره بذلك واعتماده من الشركاء ومؤدى ذلك — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن شخصية الشركة تبقى بعد حلهـا بالقدر اللازم للتصفية والى أن تنتهى ، وأن المصفى يصبح صاحـــب الصفة الوحيد فى تمثيل الشركة فى جميع الأعمال التى تستلزمها هـــذه التصفية •

(الطعن رقم ٤١ لسنة ٤٥ ق — جلسة ١٩٧٩/٣/٣١)

القاعـــدة (٣٦٢)

المبدأ (٤٧٥) عند تصفية الشركة يكون للمصفى حق بيـــع موجوداتها وأموالها ومنها حق ايجار العين التى تشغلها •

الحكـــم

شخصية الشركة تبقى بعد حلها ودخولها فى دور التصفية لحـين انتهاء الاعمال التى تستلزمها هذه التصفية ومن بينها بيع أموال الشركة منقولا كانت أو عقارا ، مما مؤداه ان يكون للمصفى المعين لتصفية البنك التجارى — بسبب هلاك رأسماله بالخسارة — الحق فى بيع موجودات البنك وأمواله ومنها حق ايجار عين النزاع تحقيقا لأغراض التصفية •

(الطعن رقم ٤١ لسنة ٤٥ ق — جلسة ١٩٧٩/٣/٣١)

الفصل الخامس

لتزام المؤجر برد نفقات التحسينات في العين المؤجره عند نهاية الايجار

القاعدة (٣٦٤)

المبدأ (٤٧٦) يلتزم المؤجر طبقا للمادة ١/٥٩٢ من القانون المدني بأن يرد للمستأجر عند انقضاء الايجار ما أنفقه في التحسينات التي أستحدثها في العقار بعلم المؤجر ودون معارضته أو ما زاد في قيمة العقار بسبب هذه المنشآت بشرط ألا يكون هناك اتفاق يقضي بغير ذلك .

الحكم

وحيث ان حاصل النعي بالسببين الأول والثالث أن الحكم المطعون فيه خالف الثابت بالأوراق وأخطأ في تطبيق القانون وفي بيان ذلك يقول الطاعن أن الحكم استند في قضائه الى أن الطاعن نعى على الحكم المستأنف القضاء بقيمة المباني التي أقامها مورث المطعون عليها بعد عقد الايجار المؤرخ ١٩٦٠/٢/١١ ، في حين أنه أنكر على هذا الاخير حقه في التعويض عن المباني التي أقيمت قبل عقد الايجار المذكور وبعده ، لان مالك العقار يتملك ما يقيمه المستأجر من منشآت طبقا لقواعد الالتصاق المنصوص عليها في المادة ٩٢٢ من القانون المدني ، هذا الى أن الحكم أهدر ما أتفق عليه الطرفان في

عقد الايجار المؤرخ ١٩٦٠/٢/١١ من أن الطاعن يتملك المبانى المقامة بالعين المؤجرة •

وحيث أن هذا النعى مردود • ذلك أنه لما كان المؤجر يلتزم طبقا للمادة ١/٥٩٢ من القانون المدنى بأن يرد للمستأجر عند انقضاء الايجار ما أنفقه فى التحسينات التى استحدثها من العقار بعلم المؤجر ودون معارضته أو ما زاد فى قيمة العقار بسبب هذه المنشآت بشرط ألا يكون هناك اتفاق يقضى بغير ذلك • وكان الثابت من الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه أنه لم يقض لمورث المطعون عليها بملكية المبانى التى أقيمت على العقار المؤجر قبل عقد الايجار المؤرخ ١٩٦٠/٢/١١ أو بعده وانما اقتصر على القضاء بالزام الطاعن بأن يدفع لمورث المطعون عليها قيمة المنشآت التى أقامها فى العقار المؤجر من ماله الخاص بعد عقد الايجار • وكان يبين من هذا العقد أنه نص فى البند الثالث منه على أنه " من المفهوم بين الطرفين أن الأرض الفضاء والفيلا الملحقة بها أصبحت سينما ••• وأن المبانى جميعها أصبحت ملكا للطرف الأول — الطاعن — وهذه العبارة تفيد أن المنشآت الموجودة وقت التعاقد مملوكة للطاعن • واذ خلا العقد من الاتفاق على مصير المنشآت التى يستحدثها مورث المطعون عليها فى العين المؤجرة بعد التعاقد • وكان الطاعن لم ينع بشىء على قضاء الحكم بهذا الخصوص • لما كان ذلك فان النعى بهذين السببين يكون على غير أساس •

(الطعن رقم ٧٩٦ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٧٨/٣/٧)

القاعـــدة (٣٦٥)

المبدأ (٤٧٧) التزام المؤجر بأن يرد للمستأجر عند انقضـــاء الايجار ما انفقه على التحسينات التى استحدثها بعلم المؤجـــر ودون معارضته بالعين المؤجرة ، أو ما زاد فى قيمة العقار مشروط بالا يكـــون هناك اتفاق يقضى بغير ذلك ٠ م ٥٩٢ مدنى ٠

الحكـــــم

البناء أو الغراس أو غيرها من التحسينات التى يستحدثهـــــا المستأجر فى العقار بعلم المؤجر ودون معارضته وان كان المشرع قـــد نص بالفقرة الأولى من المادة ٥٩٢ مدنى على التزام المؤجر بأن يـــرد للمستأجر عند انقضاء الايجار ما انفقه فى هذه التحسينات أو ما زاد فى قيمة العقار الا أنه جعل هذا الالتزام مشروطا بألا يكون هناك اتفـــاق يقضى بغير ذلك ٠

(الطعن رقم ٩٣ لسنة ٣٤ ق — جلسة ١٩٦٧/١١/١٤)

الفصل السادس

التزام المستأجر برد العين المؤجرة عند نهاية الايجار

التزام المستأجر برد العين المؤجرة عند نهاية مدة الايجار — كيفية تحقيقه •

القاعدة (٣٦٦)

المبدأ (٤٧٨) احاطة المستأجر المؤجر علما بأى طريق بوضع العين المؤجرة تحت تصرفه عند انتهاء الايجار — كفايته لتنفيذ التزامه برد العين ولو لم يستول المؤجر عليها استيلاء ماديا • توجيه المستأجر خطابا للمؤجر عند انتهاء الايجار باعتبار العقد منتهيا وتفويضه بالتصرف — القضاء بالزامه بالأجر عن مدة لاحقة لعدم عرضه العين المؤجرة عرضا حقيقيا — خطأ •

الحكم

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن تنفيذ التزام المستأجر برد العين المؤجرة يكون بوضعها تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق ولو لم يستول عليها استيلاء ماديا ، ويكفى فى هذا الخصوص أن يحيط المستأجر علما بوضع العين المؤجرة تحت تصرفه بأى طريق من طرق العلم اذ لم يتطلب القانون

لذلك شكلا خاصا . واذ كان الثابت من الاوراق أن الطاعن — المستأجر — وجه للمؤجر خطابا — عند انتهاء مدة الايجار — رفض الاخير استلامه ، طلب فيه اعتبار عقد الايجار منتهيا من ذلك التاريخ وفوضه فى التصرف وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بالزام الطاعن بأجرة الماكينة — عن مدة لاحقة — على عدم وفائه بالتزامه برد الماكينة .. بعدم عرضها على المؤجر عرضا حقيقيا بالاجراءات المنصوص عليها فى المادة ٤٨٧ من تقنين المرافعات مع أنه اجراء غير مطلوب فى واقع الدعوى ، فانه يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ٦٨٧ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٦/٤/٢٨)

القاعدة (٣٦٧)

المبدأ (٤٧٩) التزام المستأجر برد العين المؤجرة عند انتهاء الايجار . التنبيه على المؤجر بالاخلاء لا يكفى . وجوب وضع المستأجر العين المؤجرة تحت تصرف المؤجر والتخلى عن حيازتها . ابقاء المستأجر شيئا مما كان يشغلها به مع احتفاظه بملكيته . عدم اعتباره وفاء بالالتزام . للمؤجر المطالبة بتعويض يراعى فى تقديره القيمة الايجارية وما اصاب المؤجر من ضرر .

الحكم

يجب على المستأجر وفقا لنص المادة ٥٩٠ من القانون المدنى أن يرد العين المؤجرة الى المؤجر عند انتهاء الايجار . ولا يكفى للوفاء

بهذا الالتزام ان ينبه المستأجر على المؤجر بانه سيقوم باخلاء العين المؤجرة بل يجب على المستأجر ان يضع العين المؤجرة تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق ولو لم يستول عليها استيلاء ماديا فيخليها مما عساه يكون موجودا بها من منقولات وادوات مملوكة له ويتخلى هو عن حيازتها فان ابقى فيها شيئا مما كان يشغلها به واحتفظ بملكيته له فانه لا يكون قد اوفى بالتزامه برد العين المؤجرة وحق عليه وفقا للمادة ٥٩٠ سالفة الذكر ان يدفع للمؤجر تعويضا يراعى فى تقديره القيمة الايجارية للعين المؤجرة وما أصاب المؤجر من ضرر •

الفصل السابع

تشريعات الأسكان قيدت نصوص القانون المدنى فى شأن الأخلاء

القاعدة (٣٦٨)

المبدأ (٤٨٠) التشريعات الأستثنائية (قوانين ايجار الأماكن) قيدت نصوص القانون المدنى المتعلقة بأنتهاء عقد الايجار .

الحكم

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن التشريعات الأستثنائية المتتابعة الصادرة فى شأن الأماكن المبنيه المؤجره للسكنى ولغيرها من الأغراض قيدت نصوص القانون المدنى الخاصة بانتهاء مدة الايجار وما ترتبه من انقضاء حقوق المستأجر فى البقاء فى العين المؤجرة ، وجعلت عقود الايجار ممتدة تلقائيا وبحكم القانون الى مدة غير محددة ، بحيث لا يعتبر بقاء المستأجر بعد انتهاء مدة العقد الأتفاقية تجديدا ضمنيا للعقد .

(الطعن رقم ٦٨٢ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٥/٥/٢٥ س ٢٨ ص ١٢٧٨)

القاعدة (٣٦٩)

المبدأ (٤٨١) أن التشريعات الخاصة بايجار الأماكن قيدت نصوص القانون المدنى المتعلقة بأنتهاء مدة الايجار ومن ثم

تمتد العقود الخاضعة لتلك التشريعات تلقائيا وبحكم القانون لمدة غير محدودة ، فهى تخضع لأحكام تلك التشريعات وأحكام القانون المدنى التى لا تتعارض معها .

المبدأ (٤٨٢) تمتد عقود ايجار الأماكن الخاضعة للتشريعات الأستثنائية لمدة غير محدودة وفقا لأحكام هذه التشريعات ، ولا يتوقف هذا الأمتداد على توافق ارادة المتعاقدين صراحة أو ضمنا اذ لا محل فى هذا الصدد لأعمال المادتين ٥٦٣ ، ٥٩٩ من القانون المدنى .

المبدأ (٤٨٣) يفقد التنبيه بالأخلاء فائدته المباشرة فى تمكين المؤجر من أخلاء المستأجر من العين المؤجرة والخاضعة لقوانين ايجار الاماكن وذلك نتيجة حتمية للأمتداد القانونى لعقد الايجار .

المحكمة

(.... اذا كانت التشريعات الخاصة بايجار الأماكن — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — قد منعت المؤجر من أخراج المستأجر من المكان المؤجر بعد انتهاء مدة الايجار وسمحت للمستأجر بالبقاء شاغلا له ما دام موفيا بالتزاماته على النحو الذى فرضه عقد الايجار وأحكام القانون فان هذه التشريعات تكون قد قيدت فى شأن ايجار الأماكن الخاضعة لها نصوص القانون المدنى

المتعلقة بانتهاء مدة الايجار وجعلت عقود ايجار تلك الأماكن ممتدة تلقائيا وبحكم القانون الى مدة غير محددة بالنسبة للمؤجر والمستأجر على السواء ، طالما بقيت سارية تلك التشريعات الخاصة التى أملتها اعتبارات تتعلق بالنظام العام الا اذا رغب المستأجر فى ترك المكان المؤجر مراعيا فى ذلك مواعيد التنبيه بالاخلاء أو أخل بالتزاماته القانونية مما يحق معه للمؤجر أتخاذ الأجراءات التى رسمها القانون لأنهاء العقد ووضع حد لامتداده لأحد الأسباب التى بينتها تلك التشريعات ، على أنه فيما عدا ذلك يبقى العقد مصدر التزامات الطرفين تتهيمن عليه أحكام قوانين ايجار الأماكن وما لا يتعارض معها من أحكام القانون المدنى وتظل للعقد طبيعته من حيث كونه من العقود المستمرة ، المده ركن من أركانه وان غدت غير محدود ، لأمتدادها بحكم القانون بعد انتهاء مدة العقد ....
.... "

" ولا محل لأطلاق القول بأن الأمتداد القانونى — لعقد ايجار الأماكن — يقتصر على حالة أنقضاء مدة العقد الأتفاقية أو التى صار امتداده اليها طبقا لأحكامه وبعد ثبوت عدم قابلية العقد للأمتداد الأتفاقى بابداء التنبيه بالأخلاء دون الأحوال التى تكون المدة المعينة التى صار امتداده اليها وفقا لأحكام العقد ذاته لم تنقض لعدم ابداء التنبيه بالأخلاء فى الميعاد ، لأن المشرع قد فرض بنصوصه الآمرة امتداد عقود الايجار الخاضعة لأحكام قوانين ايجار الأماكن الى مدة غير محدودة دون حاجة لتوافق ارادة العاقدين صريحة أو ضمنية ما دامت مدة العقد المتفق عليها فيه قد أنتهت ،

ولا أعتداد بكون هذه المدة قد صار تحديدها بعدم توجيه التنبيه بالأخلاء من أى من الطرفين أو أمتدت أتفاقا ، أو أعتبر عقد الايجار منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة تبعا لعدم الاتفاق على المدة أصلا أو عدم تعيينها أو تعذر اثباتها فى معنى المادتين ٥٦٣ ، ٥٩٩ من القانون المدنى ..... "

" ..... ومن المقرر أنه طالما سلب المشرع من المؤجر حقه فى عدم تجديد العقد أو عدم أمتداده بارادته المنفردة فلم يعد ثمة جدوى من التذرع بأن عدم توجيه التنبيه يتضمن تجديدا للعقد لأن عقود ايجار الأماكن الخاضعة للتشريعات الخاصة بايجار الأماكن لا تنتهى بانتهاء مدتها بل تمتد الى مدة غير محدودة ، وتنظم هذا الأمتداد وتضع ضوابطه وتحكم آثاره قوانين ايجار الأماكن على نحو يغاير أحكام القانون المدنى ، ولا يوهن من ذلك أنه قد يكون للتنبيه بالأخلاء بعض الآثار المترتبة على التفرقة بين العلاقة الايجارية خلال مدة العقد الأتفاقية أو الممتدة أتفاقيا وتلك التى تليها بسبب الأمتداد القانونى لأن هذه الآثار تقتضى أن التنبيه المشار اليه قد فقد فائدته المباشرة فى تمكين المؤجر من أخلاء المستأجر من العين المؤجرة كنتيجة حتمية للأمتداد القانونى ...... "

(الطعن رقم ٢١٢ لسنة ٤٢ ق — جلسة ١٩٧٦/١١/١٠
س ٢٨ ص ١٥٦٣)

الفصل الثامن

أسباب الأخلاء وردت فى قوانين ايجار الأماكن على سبيل الحصر

القاعــدة (٣٧٠)

المبدأ (٤٨٤) أسباب الأخلاء التى وردت فى قوانين ايجـــار الأماكن وردت على سبيل الحصر وليس على سبيل البيان ٠

المبدأ (٤٨٥) طلب المؤجر أخلاء العين المؤجرة نظرا لحاجته الماسة الى شغلها بسبب ظروف طارئة جدت له لا يترتب عليه الحكـــم بالأخلاء ٠

الحكـــم

البين من استقراء المراحل التشريعية التى مرت بها قوانين تنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ان المشرع قيد حق المؤجر فى طلب انهاء أو فسخ العقد الذى نشأ صحيحا ولم يبطل أو ينفسخ بقـــوة القانون اثناء سريانه ، الا لأحد الأسباب المبينة بالمادة ٣١ مـــن القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على سبيل الحصر لا على سبيل البيان ، وهو حصر املته اعتبارات النظام العام التى دعت الى اصدار التشــــريع الخاص ٠ لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد اقام قضاءه على أن ظروفا طارئة جدت بالمؤجر جعلته فى حاجة ماسة لشغل العين المؤجرة تجيز له طلب انهاء العقد ، فانه يكون قد أقيم على سبب للاخلاء لـــم تورده المادة ٣١ سـالفة البيـــان ، وسبق للمشـرع أن عدل عنـــه

والغاء كسبب من اسباب الاخلاء بالقانون ٢٤ لسنة ١٩٦٥ بعد ان كان مقررا فى المادة ٣ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وجاء القانونان ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ خلوا منه مما يؤكد اتجاه المشرع لالغائه كسبب يجيز طلب انهاء العقد •

(الطعن رقم ١٥٦٣ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٠/٥/٢٨)

القاعدة (٣٧١)

المبدأ (٤٨٦) أسباب الأخلاء الواردة بنصوص قوانين ايجار الأماكن متعلقة بالنظام العام وتسرى بأثر فورى على آثار العقود حتى اذا كانت قد أبرمت قبل سريان القانون •

الحكم

— الأصل ان لمالك الشيء وحده — فى حدود القانون — حق أستعماله واستغلاله والتصرف فيه ، مراعيا فى ذلك ما تقضى به القوانين والمراسيم واللوائح المتعلقة بالمصلحة العامة ، أو بالمصلحة الخاصة ، عملا بالمادتين ٨٠٢ ، ٨٠٦ من القانون المدنى ، مما مؤداه ان يكون للمالك أن يؤجر الاماكن التى يملكها ، وأن يطلب اخلاء المكان اذا انتهت المدة المتفق عليها ، أو قام سبب لفسخ عقد الايجار ، وان يختار مستأجره ، وان يستعمل العين فى أى وجه مشروع يراه ، غير ان المشرع رأى بمناسبة ازمة الاسكان تقييد حق المؤجر فى طلب الأخلاء لانتهاء المدة المتفق عليها أو لفسخ العقد

الذى نشأ صحيحا ولم يبطل أو لم ينفسخ بقوة القانون اثناء مدته ، الا للأسباب التى وردت فى نصوص قانون ايجار الاماكن ، وهى نصوص متعلقة بالنظام العام تسرى بأثر فورى على آثار العقود حتى اذا كانت قد أبرمت قبل سريان القانون .

(الطعن رقم ١١١٣ ، ١٣٩٤ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٠/٥/١٤) .

القاعدة (٣٧٢)

المبدأ (٤٨٧) حالات الأخلاء الواردة فى المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، المادة ٣١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تعبر أسباب لطلب واحد هو فسخ عقد الايجار ولا تعتبر كل حالة من تلك الحالات طلب جديد .

المبدأ (٤٨٨) تغير سبب طلب فسخ عقد الايجار أمام محكمة الأستئناف لتوافر حالة من الحالات الواردة فى المادة ٢٣ من ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، المادة ٣١ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تعتبر سبب جديد للفسخ وليست طلب جديد .

المبدأ (٤٨٩) طلب الأخلاء لأحتجاز المستأجر سكنا آخر يعتبر طلب جديد وليس مجرد تغيير لسبب الدعوى ومن ثم لا يجوز ابدائه لأول مرة أمام محكمة الأستئناف .

الحكـــــم

من حق المؤجر وفقا للمادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن يطلب اخلاء المكان المؤجر اذا أخل المستأجر بالتزامه بسداد الاجرة فان الطلب الاصلى هو فسخ عقد الايجار ، وسبب الاخلاء هو عدم سداد المستأجر للاجرة واخلاء العين هو الاثر المترتب على هذا الفسخ ويحق للمؤجر والحال كذلك — مع بقاء طلب الفسخ على حاله — أن يغير سبب الطلب فى الاستئناف ولا يعتبر ذلك من قبيل الطلبات الجديدة فى مفهوم المادة ٢٣٥ من قانون المرافعات ، اذ يجوز أن يكون سبب الفسخ هو قيام المستأجر بتأجير عن النزاع من الباطن أو التنازل عنها أو اساءة استعمال العين المؤجرة أو مخالفة المستأجر لشروط الايجار المعقولة . فالطلب فى جميع هذه الحالات هو فسخ عقد الايجار وحالات الاخلاء ما هى الا أسباب يؤيد ذلك ما نصت عليه المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ — وتقابلها المادة ٣١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ — من أنه "فى غير الاماكن المؤجرة مفروشة ، لا يجوز أن يطلب اخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليه فى العقد الا لاحد الاسباب الاتية ••• وقد عدّدتها المادة فى بنود هى عدم سداد المستأجر للاجرة المستحقة ، التأجير من الباطن والتنازل عن الايجار وترك العين المؤجرة واستعمال المكان المؤجر بطريقة تخالف شروط الايجار المعقولة ويضر بمصلحة المؤجر • ومن ثم يجوز للمؤجر مع بقاء طلب الفسخ على حاله — أن يغير من سببه أمام محكمة الاستئناف فله أن يطلب الاخلاء لاساءة المستأجر استعمال العين المؤجرة أو لتنازله عنها أو لتأجيرها من الباطن بدلا

الاخلاء لعدم سداد الاجرة أو بالاضافة اليه ، الا أن الامر يختلف بالنسبة للطلب المنصوص عليه فى المادة رقم ٥ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التى تنص على حظر احتجاز اكثر من مسكن دون مقتض فى البلد الواحد ، اذ أن دعوى المؤجر فى هذه الحالة هى دعوى بطلان العقد ، فقد جرى قضاء هذه المحكمة على أن عقد ايجار السكن المحتجز بالمخالفة لحكم هذا النص وقع باطلا بطلانا مطلقا لمخالفته للنظام العام ، ومن ثم فان لكل ذى مصلحة مالكا كان أو طالب استئجار فيه الحق فى طلب الاخلاء ولما كانت دعوى بطلان العقد على هذا النحو تعتبر طلبا جديدا فى حكم المادة ٢٣٥ من قانون المرافعات فلا يجوز للمؤجر الذى طلب فسخ العقد لعدم سداد الاجرة أو لغير ذلك من الاسباب الواردة بالمادة الثالثة من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن يطلب لأول مرة — أمام محكمة الاستئناف بطلان عقد الايجار لاحتجاز المستأجر اكثر من مسكن دون مقتضى وان جاز له مع بقاء موضوع طلبه الاصلى على حاله أن يضيف أيا من الاسباب الاخرى التى عددتها هذه المادة .

(الطعن رقم ٩٦٦ لسنة ٥١ ق جلسة — ١٩٨٤/٦/٢٦)
(الطعن رقم ٥٧٥ لسنة ٥٢ ق جلسة — ١٩٨٤/٦/٢٦)
(الطعن رقم ٤٩٢ السنة ٤٨ ق جلسة — ١٩٨٤/٣/٢٨)

الفصل التاسع

نزول المؤجر عن طلب الاخلاء

القاعدة (٣٧٣)

المبدأ (٤٩٠) التنازل الصريح أو الضمنى عن الحق عبء اثباته • وقوعه على عاتق مدعيه • ادعاء المستأجر تنازل المؤجر عن حقه فى اخلاء العين • التفات المحكمة عن هذا الدفاع • لا خطأ طالما لم يطلب المستأجر تمكينه من اثباته •

الحكم

عبء اثبات التنازل صريحا كان أو ضمنيا يقع على عاتق مدعيه ومن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الدفاع الذى تلتزم محكمة الموضوع بمواجهته وابداء الرأى فيه هو الدفاع الجوهرى الذى يترتب على الاخذ به تغيير وجه الرأى فى الدعوى وهو ما يكون قوامه واقعة قام الدليل عليها وفقا للضوابط التى قررتها لذلك القوانين المنظمة للاثبات أو واقعة طلب الخصم الى المحكمة تمكينه من اثباتها وفقا لتلك الضوابط واذ كان الطاعن وان تمسك فى صحيفة استئنافه بأن علم المطعون عليه بتغيير استعمال العين المؤجرة من مسكن الى عيادة طبية • وسكوته عن ذلك بضع سنين يعد تنازلا ضمنيا عن حقه فى الاخلاء الا أنه لم يدلل على اتخاذ المؤجر موقفا لا تدع ظروف الحال شكا فى دلالته على

التنازل كما لم يطلب تمكينه من اقامـة الدليل على ذلك ، فانـــه لا يعيب الحكم المطعون فيـــه التفاته عن هذا الدفاع •

(الطعن رقم ٥٨٥ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٢/٥/١٩٧٩)

الفصل العاشر

أثر السكوت فترة عن طلب الاخلاء

القاعــدة (٣٧٤)

المبدأ (٥٩١) حق المؤجر فى طلب أخلاء العين لأحــداث المستأجر تغييرا فيها • جواز التنازل عنه صراحة أو ضمنا • مجــرد السكوت عن أستعمال الحق فترة من الزمن • لا يعد نزولا ضمنيا عنه • عبء اثبات التنازل • وقوعه على من يدعيه •

الحكــم

وان كان يجوز للمؤجر ان ينزل عن حقه فى طلب اخلاء المستأجـر بسبب استعماله للمكان المؤجر بطريقة تخالف شروط الايجار المعقولة ، وكان لا يلزم ان يكون هذا التنازل صريحا بل يجوز ان يكون ضمنيــا ، وذلك باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً فى دلالته على قصـــد التنازل حسبما تقضى به المادة ٩٠ من القانون المدنى ، الا ان مجرد علم المؤجر بحصول المخالفة وعدم اعتراضه عليها لا يعتبر بذاته تنـــازلا ضمنيا عن الحق فى طلب الاخلاء لانتفاء التلازم بين هذا الموقـــف السلبى وبين التعبير الايجابى عن الارادة ، لما كان ذلك وكان عـــبء اثبات التنازل صريحا كان أو ضمنيا يقع على عاتق مدعيه وكان الطاعن لـم يقدم ما يثبت أنه قد اقام الدليل لدى محكمة الموضوع على ان المطعـون عليه الاول قد اتخذ موقفا ايجابيا ... فى الدلالة على قصد التنـــازل

عن حقه فى طلب الاخلاء أو أنه طلب الى محكمة الموضوع تمكينه من اقامة الدليل على ذلك . لما كان ما تقدم وكان مجرد السكوت عن استعمال الحق فى طلب الاخلاء فترة من الزمن رغم العلم بقيام المخالفة لا يعتبر تنازلا عن الحق ، فان النعى يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ١٠٠ لسنة ٤٥ ق — جلسة ١٩٧٩/٤/٢٨)

القاعدة (٣٧٥)

المبدأ (٤٩٢) حق المؤجر فى طلب اخلاء المستأجر لاستعماله العين المؤجرة بطريقة تخالف شروط الايجار المعقولة . جواز التنازل عنه صراحة أو ضمنا . مجرد العلم بحصول المخالفة دون اعتراض لا يعد تنازلا ضمنيا .

الحكم

يجوز للمؤجر ان ينزل عن حقه فى طلب اخلاء المستأجر بسبب استعماله المكان المؤجر بطريقة تخالف شروط الايجار المعقولة ولا يلزم ان يكون هذا التنازل صريحا بل يجوز ان يكون ضمنيا وذلك باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكا فى دلالته على قصد التنازل ، الا أن مجرد علم المؤجر بحصول المخالفة وعدم اعتراضه عليها لا يعتبر بذاته تنازلا ضمنيا عن الحق فى طلب الاخلاء لانتفاء التلازم بين هذا الموقف السلبى وبين التعبير الايجابى عن الارادة .

(الطعن رقم ٥٨٥ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٧٩/٥/١٢)

القاعدة (٣٧٦)

المبدأ (٤٩٣) طلب اخلاء المكان المؤجر للتأجير من الباطن • توقى المستأجر هذا الطلب شرطه • حصوله على موافقة كتابية صريحة من المؤجر بذلك • الادعاء بصدور موافقة ضمنية منه بعدم اعتراضه مدة طويلة لا محل له •

الحكم

ما نصت عليه المادة ٢٣ ب من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ من أنه يجوز للمؤجر طلب اخلاء المكان اذا قام المستأجر بتأجيره من الباطن أو تنازل عنه أو تركه للغير بأى وجه من الوجوه بغير اذن كتابى صريح من المالك ، مفاده أن المشرع استلزم لتوقى طلب اخلاء العين فى الحالات الوارد بها — ان يكون لدى المستأجر موافقة كتابية صريحة من المؤجر المالك على ذلك ، ومن ثم فلا يقبل الادعاء بصدور موافقة ضمنية منه مستفادة من علمه بذلك وعدم اعتراضه عليه ، ولما كان قوام ما تدعيه الطاعنة من أن المؤجر قد تنازل ضمنيا عن الشرط المانع من التأجير من الباطن هو علمه بالمخالفة وعدم اعتراضه عليها منذ سنة ١٩٥٨ وحتى سنة ١٩٧٢ فان الحكم المطعون فيه اذ اطرح هذا الدفاع — لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون أو شابه قصور •

(الطعن رقم ٦٠ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٩/٣/٣١)

الفصل الحادى عشر

التزام المحكمة بسبب الأخلاء الذى يستند اليه المؤجر

القاعدة (٣٧٧)

المبدأ (٤٩٤) التزام محكمة الاستئناف بمناقشة كافة اسباب الاخلاء التى استند اليها المؤجر ولو اقتصر المستأنف على بعضها .

الحكم

مقتضى الاثر الناقل للاستئناف ان يعتبر مطروحا على محكمة الدرجة الثانية كل ما ابداه المستأنف عليه من دفوع وأوجه دفاع امام محكمة الدرجة الأولى دون حاجة لاستئناف فرعى ، ويتعين بهذه المثابة على محكمة الاستئناف أن تقول كلمتها فى موضوع النزاع وأن تفصل فيه ، واجهة عناصره الواقعية والقانونية سواء ما استجد منها امامها او ما سبق ابداؤه امام محكمة أول درجة ولو لم يتمسك بها المستأنف الا أن يكون قد تنازل عنها لما كان ذلك وكان الطاعن قد اقام دعواه على أسباب أولها انتفاء العلاقة الايجارية وثانيها انتهاء مدة التأجير المفروش ، وكانت محكمة أول درجة قد قضت له بطلباته تأسيسا على السبب الثانى بعد أن رفضت السبب الاول وكان الحكم الاستئنافى بالاحالة على التحقيق قد قطع فى اسبابه بقيام علاقة ايجارية دلالتها

عدم استئناف الطاعن للحكم الابتدائي دون أن يعرض للسبب الأول لطلب الاخلاء رغم كونه مطروحا عليه بحكم الاثر الناقل للاستئناف بغير حاجة لاستئناف من الطاعن فانه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون •

(الطعن رقم ٤٥١ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٨٣/١/١٢)
(الطعن رقم ٥٢٦ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٨٢/١١/١٨)
(الطعن رقم ٣٤٤ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٨١/١٢/٣١)
(الطعن رقم ٥٩٥ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٠/٢/٩)

القاعدة (٣٧٨)

المبدأ (٤٩٥) رفض الدعوى بطلب اخلاء المستأجر لتأجيره المكان المؤجر من الباطن • قضاء المحكمة الاستئنافية بالاخلاء استنادا الى ترك المستأجر للعين رغم عدم استناد المؤجر لهذا السبب • خطأ في القانون •

الحكم

سبب الدعوى — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — هو الواقعة التي يستمد منها المدعي الحق في الطلب ولئن كان مؤدى المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ان المشرع أنزل التأجير من الباطن والتنازل عن الايجار وترك العين المؤجرة منزلة واحدة ، وأجاز للمؤجر طلب اخلاء المستأجر اذا قام أي من هذه الاسباب وكانت الواقعة المطروحة امام محكمة اول درجة على ما أثبت الحكم

المطعون فيه هو طلب اخلاء الطاعن — المستأجر الاصلى — والمطعون عليه الثانى — المستأجر من الباطن — من شقة النزاع استنادا الى تأجير الاول للثانى لها من الباطن بالمخالفة لشروط عقد الايجار واحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، وكان الاستئناف وفقا لنص المادة ٢٣٢ من قانون المرافعات ينقل الدعوى بحالتها الى المحكمة الاستئنافية بما سبق ان أبداه الخصوم أمام محكمة الدرجة الاولى من أوجه دفاع ودفوع فان الحكم المطعون فيه اذ أسس قضاءه بالاخلاء على ترك الطاعن — المستأجر الاصلى — للعين المؤجرة دون أن يستند المطعون عليه الاول — المؤجر — لهذا السبب يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون •

(الطعن رقم ٩٨ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٧٩/١٢/٢٦)

الفصل الثانى عشر

عدم جواز أبـداء طلبات جديدة
أمام محكمـة الأسـتئناف

القاعـدة (٣٧٩)

المبدأ (٤٩٦) عدم جواز ابداء الطلبات الجديدة أمام محكمة الاستئناف • جواز تغيير سبب الدعوى أو الاضافة اليه • شرطـه • أن يكون القصد منه تأكيدا لاحقيته فى ذات الطلب •

الحكـــم

التزاما بالاصل المقرر بأن يكون التقاضى على درجتين وتجنبـا لاتخاذ الاستئناف وسيلة لمباغتة الخصم بطلب لم يسبق عرضه على محكمة أول درجة فقد حظرت المادة ٢٣٥ مرافعات قبول أى طلب جديد امام المحكمة الاستئنافية وأوجبت عليها الحكم بذلك من تلقاء نفسها وأنـه لئن أجاز هذا النص — دون تعديل فى موضوع الطلب — تغييـر سببه أو الاضافة اليه فان ذلك مشروط بأن يكون قصد المدعى من تغييره أو أضافته الى جانب السبب الذى كان يستوى عليه الطلب أمام محكمـة الدرجة الأولى هو تأكيد لاحقيته فى ذات الطلب الذى كان مطروحـا عليهـا •

(الطعن رقم ٢٨٠ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٧٩/١٢/٢٢)

القاعـــدة (٣٨٠)

المبدأ (٤٩٧) تأسيس المؤجر دعواه بطلب اجرة اضافيه علــى استغلال المستأجرة المكان مفروشا • تأسيسه ذات الطلب فى الاستئناف على منحه اياها ميزة استغلال المكان مستشفى • لا يعدو ان يكـــون تغييرا فى سبب الدعوى دون موضوع الطلب •

الحكـــــم

أجازت الفقرة الثالثة من المادة ٢٣٥ من قانون المرافعات للخصوم مع بقاء موضوع الطلب الاصلى على حاله تغيير سببه والاضافة اليـــه واذ كان المطعون عليه قد طلب من محكمة أول درجة أجرة اضافية تعـــادل ٧٠ ٪ من الاجرة التى حددتها لجنة تقدير القيمة الايجارية استنـــادا الى استغلال الطاعنة الشقق المؤجرة مفروشة ، وطلب من محكمـــــة الاستئناف الحكم بذات الاجرة الاضافية استنادا الى الميزة التى خولها للطاعنة باستغلالها مستشفى ، فان موضوع الطلب الاصلى فى الحالـين يكون قد بقى على حالة لم يتغير وان التغيير تناول السبب الذى يستند اليه المطعون عليه فى المطالبة بالأجرة الاضافية ، واذ قضى الحكـــم المطعون فيه برفض الدفع بعدم قبول الاستئناف فانه يكون قد الـــتزم صحيح القانون •

(الطعنان أرقام ١١ ، ٣٢ لسنة ٤٦ ق ـ جلسة ١٧/١/١٩٧٩)

القاعـــدة (٣٨١)

المبدأ (٤٩٨) دعوى المؤجر بطرد المستأجر لانتهاء مدة العقد • استئنافه الحكم برفض الدعوى طالبا طرده لتخلفه عن سداد الاجرة • اعتباره طلبا جديدا وليس مجرد تغيير لسبب الدعوى •

الحكم

اذ كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه وسائر الاوراق ان موضوع الطلب الذى ابداه المطعون عليه - المؤجر - امام محكمة الدرجة الاولى هو طرد الطاعن - المستأجر - من عين النزاع استعمالا من المطعون عليه لحقه المقرر فى العقد فى انهاء الايجار لانتهاء مدته وتجرد يد الطاعن تبعا لذلك من السند وصيرورتها يدا غاصبة فى حين ان موضوع الدعوى - حسبما عدله المطعون عليه امام المحكمة الاستئنافية - هو طلب اعتبار عقد الايجار مفسوخا نتيجة لاخلال الطاعن بالتزامه العقدى بسداد الاجرة واحقية المطعون عليه فى طرده من العين • ولما كان ما استحدثه المطعون عليه فى المرحلة الاستئنافية على هذا النحو لم يقف عند حد ابداء سبب جديد لطلبه وانما استطال الى طلب جديد اقامه على واقعة حاصلها تأخر الطاعن فى سداد الاجرة المستحقة فى ذمته وفقا لشروط عقد الايجار ورتب عليها طلبه باعتبار العقد مفسوخا جزاء على التأخير وهو تعديل لموضوع الطلبات فى الدعوى لا يجوز للمحكمة الاستئنافية قبوله لانه لم يسبق عرضه على محكمة الدرجة الاولى - لما كان ذلك - وكان الحكم المطعون فيه قد اتخذ من مجرد تمسك المطعون عليه فى طلبه الختامى أمام محكمة الاستئناف بطرد الطاعن من العين سندا للقول بانه لم

يغير من طلباته فى الدعوى فى حين انه كان عليها — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة اسباغ التكييف القانونى الصحيح على موضوع الدعوى دون التقيد بتكييف الخصوم له أو الوقوف عند حد الظاهر من عباراتهم • ولما كان الحكم المطعون فيه قد فصل فى الدعوى على أساس هذه الطلبات رغم أنه لا يجوز قبولها قانونا فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون •

(الطعن رقم ٢٨٠ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٧٩/٢/٢٢)

القاعدة (٣٨٢)

المبدأ (٤٩٩) سبب الدعوى • المقصود به • استناد المستأجر فى طلبه تخفيض الاجرة الى أحد قوانين الايجار الاستثنائية اعمال المحكمة قانونا استثنائيا آخر • لا يعد تغييرا لسبب الدعوى •

الحكم

• اذ كان سبب الدعوى هو الواقعة التى يستمد منها المدعى الحق فى الطلب ، وهو لا يتغير بتغير الادلة الواقعية والحجج القانونية التى يستند اليها الخصوم ، وكان سبب الدعوى الماثلة هو تحديد اجرة عين النزاع طبقا للاجرة القانونية الواجبة الاتباع ، فان استناد المطعون عليه الى أحكام القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ وهو أحد التشريعات الاستثنائية المحددة للاجرة القانونية ، لا يحول بين المحكمة وبين اعمال احكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ متى اقتنعت

ان العـين خاضعة لمجـال تطبيقه ، ولا يعتبر ذلك منهـا
تغييرا لسبب الدعـوى ٠

(الطعن رقم ٧٤ لسنة ٤٣ ق ــ جلسة ١٩٧٧/٢/٩)

الفصل الثالث عشر

الخصوم فى دعوى الأخلاء

القاعدة (٣٨٣)

المبدأ (٥٠٠) طلب المؤجر الحكم باخلاء المستأجر فى مواجهة المستأجر من الباطن • اغفال الحكم بيان اسم الاخير • لا يترتب عليه البطلان • علة ذلك •

الحكم

المقرر وفقا لنص المادة ١٧٨ من قانون المرافعات انه يجب أن يبين فى الحكم " اسماء الخصوم وصفاتهم وموطن كل منهم ، والنقص أو الخطأ الجسيم يترتب عليه بطلان الحكم ، وان الحكم يجب ان يكون دالا بذاته على استكمال شروط صحته بحيث لا يقبل تكملة ما ينقصه من بيانات جوهرية بأى طريق من طرق الاثبات ، الا أن هذا البطلان لا يترتب بداهة الا على اغفال اسم الخصم الاصيل فى النزاع ، اذ هو الذى يعتبر من البيانات الجوهرية اللازمة لصحة الحكم ، واسم الخصم لا يكون جوهريا الا اذا كان طرفا ذا شأن فى الخصومة ، فلا يترتب البطلان على اغفال اسم من لم توجه اليه طلبات ما • لما كان ذلك ، وكان الطاعن قد طلب امام محكمة الاستئناف الحكم باخلاء المطعون عليها الاولى من العين المؤجرة فى مواجهة المطعون عليهما الثانى والثالث ولم يوجه لهما طلبات ما ، كما لم يدفعا الدعوى بأى دفاع ولم

تكن لهما طلبات فيها ، فان الخصومة تكون فى حقيقتها معقودة بين الطاعن والمعون عليها الاولى وحدها ، وبالتالى لا يترتب على اغفال اسم المطعون عليهما الثانى والثالث فى الحكم المطعون فيه بطلانه .

(الطعن رقم ٢٢٣ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٧٩/١/١٠)

القاعـدة (٣٨٤)

المبدأ (٥٠١) دعوى الاخلاء للتأجير من الباطن . اختصام المؤجر للمستأجر من الباطـن للحكم فى مواجهته . عدم قبول اختصام المؤجر له امام محكمة النقض طالما أنه لم ينازعه فى طلباته .

الحكـــم

شرط قبول الخصومة امام القضاء قيام نزاع بين أطرافها على الحق موضوع التداعى حتى تعود على المدعى منفعة من اختصام المدعى عليه للحكم عليه بطلباته مما وصفته المادة الثالثة من قانون المرافعات بأنه المصلحة القائمة التى يقرها القانون ، والطعن بالنقض لا يخرج على هذا الاصل فلا يكفى لقبوله مجرد ان يكون المطعون عليه طرفا فى الخصومة امام المحكمة التى اصدرت الحكم المطعون فيه بل يجب ايضا ان يكون قد نازع خصمه امامها فى طلباته أو نازعه خصمه فى طلباته هو ، ولما كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه ان الطاعن اختصم المطعون عليهما الثانى والثالث — والمستأجرين من الباطن — ليصدر الحكم ضد الاولى فى مواجهتهما ، وأنه لم قيد منهما منازعة

أمام محكمة الموضوع فانه لا تكون للطاعن مصلحة فى اختصامهما امـــــام محكمة النقـض •

(الطعن رقم ٢٢٣ لسنة ٤٤ ق ــ جلسة ١٩٧٩/١/١)

القاعـــدة (٣٨٥)

المبدأ (٥٠٢) اختصام المؤجر للمستأجر والمستأجر من الباطن فى دعواه بالاخلاء • تصدى المستأجر من الباطن للدعوى طالبــــا رفضها وطعنه بالاستئناف على الحكم الصادر بالاخلاء • انفـــــراده بالطعن بالنقض • صحيـــح •

الحكـــــم

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة انه يجوز الطعن من كل من كـــان طرفا فى الخصومة التى صدر فيها الحكم المطعون فيه ولم يتخلف عـــن منازعته مع خصمه حتى صدر الحكم ضده واذ كان البين مـــــن الاوراق ان الطاعن لم يقف من الخصومة التى كان طرفا فيها موقفا سلبيا ، بـل طلب رفض دعوى الاخلاء الموجهة اليه ومورث المطعون عليهم ــ الثانية الى الاخير ، واذ صدر الحكم بالاخلاء طعن فيه بالاستئناف طالبــــا الغاءه لاسباب متعلقة به وتنشىء له حقا مباشرا فى استئجار العــــين المؤجرة من بينها شراؤه لها بالجدك ، ولم يتخل عن منازعته حــــتى صدور الحكم المطعون فيه فانه يكون من ثم خصما حقيقيا تتوافر لـــــه المصلحة فى الطعن فى الحكم بغض النظر عن عدم طعن ورثة المستأجر الاصلى فيـــه •

(الطعن رقم ٦١٨ لسنة ٤٥ ق ـ جلسة ١٩٧٩/٤/٧)

القاعــدة (٣٨٦)

المبدأ (٥٠٣) دعوى المؤجر باخلاء المستأجر والمتنازل له عن الايجار • موضوع غير قابل للتجزئة له الدفع فى الاستئناف بانعـــدام الحكم الابتدائى لوفاة المستأجر الاصلى قبل رفع الدعوى •

الحكــــم

اذ كان موضوع الخصومة يدور حول قيام المستأجر الاصلى بالتنازل عن العين المؤجرة للطاعنة بغير اذن كتابى صريح من الشركة المطعون عليها الاولى مما يخولها الحق فى طلب الاخلاء • وكان الموضوع على هذا النحو غير قابل للتجزئة لان الاثر القانونى المطلوب ترتيبه فى حقهما يقوم على تصرف معقود بينهما يبنى على ثبوت حصوله فى غير الاحوال التى اباحها القانون اعمال الاثر بالنسبة لهما والا تخلف بالنسبة لطالبهما ، وبالتالى فاذا لم تنعقد الخصومة اصلا بالنسبة للمستأجر الاصلى الذى يجب اختصامه فى الدعوى اعتبرت كذلك بالنسبة للطاعنة ومن ثم فان لها صفة تخولها ابداء الدفع • واذ دفعت الاخيرة بانعدام الحكم المستأنف لوفاة المستأجر الاصلى قبل رفع الدعوى ولم يستجب الحكم المطعون فيه لهذا الدفع فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانـــون •

(الطعن رقم ١٠١٧ لسنة ٤٨ ق ـ جلسة ١٩٧٩/٢/١٤)

القاعـــدة (١٠٤٧)

المبدأ (٥٠٤) الدعوى باخلاء المستأجر والمستأجر من الباطن. ترك المؤجر الخصومة قبل الاخير الذى ابدى دفعا باعتبار الدعوى كـأن لم تكن . اثبات المحكمة لهذا الترك دون تحقيق الدفع واستمرارها فى نظر الخصومة قبل المستأجر الاصلى وحده وقضاؤها بالاخلاء . خطأ .

الحكـــم

اذ كان الواقع فى الدعوى اخذا من تقريرات حكم محكمة أول درجة ان الطاعن دفع باعتبار الدعوى برمتها كأن لم تكن اعمالا لنص المـــادة ٨٢ من قانون المرافعات ، وكان الثابت من صحيفة الاستئناف المرفـــوع من الطاعن ومن محضر الاستجواب امام محكمة الدرجة الثانية ان بـــنى دفعه أن الدعوى برمتها سواء بالنسبة له أو " المطعون عليه الثالـــث تعتبر كأن لم تكن تبعا لان موضوع الالتزام غير قابل للتجزئة ، فاذا مـــا عمدت المطعون عليها الاولى والثانية بعد ابداء الدفع الى تقرير تـــرك الخصومة بالنسبة للطاعن وحده دون المطعون عليه الثالث ـــ المستأجر الاصلى ـــ الذى ظل ماثلا فى التداعى فى ذات الوقت الذى أسســـا فيه مدعاهما على أن هناك تأجيرا من الباطن أو نزولا عن الاجارة الـــى الطاعن ، فان مسلك المطعون عليهما الاولتين لا يفيد تسليما منهمـــا بما أورده الطاعن من دفعه وانما رميا الى ابعاده عن نطاق الخصومـــة حتى يتسنى لهما استصدار حكم بالاخلاء له تأثيره على مركزه القانونـــى باعتباره شاغلا شقة النزاع ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيـــه

قد التفت عن اعتراض الطاعن على ترك الخصومة وقضى باثباته وتحجب بذلك عن تمحيص طبيعة الدفع باعتبار الدعوى كأن لم تكن بمقارنته بمسلك المطعون عليهما الاولتين بعد ترك الخصومة بالنسبة اليه ، فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون •

(الطعن رقم ٧١٤ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٧٩/٣/٧)

القاعدة (٣٨٨)

المبدأ (٥٠٥) دعوى المؤجر باخلاء المستأجر الاصلى للتأجير من الباطن • جواز اختصام المستأجر من الباطن فيها •

الحكم

دعوى الاخلاء للتأجير من الباطن بدون اذن كتابى من المالك محلها فسخ الاجارة الصادرة منه الى المستأجر الاصلى لا تعدد ام العلاقة العقدية بين المالك والمستأجر من الباطن ، فهى ترفع من المالك على المستأجر الاصلى وان كان من الجائز ان يجمع بينه وبين المستأجر من الباطن ويوجه الدعوى اليهما معا •

(الطعن رقم ٦٤٧ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/٦/١)

القاعدة (٣٨٩)

المبدأ (٥٠٦) الحكم ابتدائيا باخلاء المستأجرة والمتنازل له من الدكان المؤجر لعدم الحصول على اذن من المؤجر • قعود

المستأجرة عن استئناف الحكم . لا أثر له على حق التنازل اليه فى الطعن فيه اذ له حق مباشر قبل المؤجر فى التمسك باعتباره مشتريا للمتجر وليس متنازلا اليه عن الايجار .

الحكم

اذ كان الواقع فى الدعوى أن النزاع المطروح دار امام محكمة أول درجة حول تكييف العقد الصادر للمطعون عليه الاول وما اذا كان يعد مجرد تنازل عن الايجار أو بيعا للمتجر وكان الحكم الابتدائى الصادر باخلاء المطعون عليهما من العين المؤجرة وبتسليم محتوياتها المبينة بعقد الايجار تأسيسا على ان المطعون عليها الثانية والمستأجرة تنازلت عنها الى المطعون عليه الاول بالمخالفة لنصوص العقد واحكام القانون يجعل لهذا الاخير المتنازل له - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - حقا مباشرا فى مواجهة المؤجر للعين مورث الطاعنين فى التمسك بإعتباره مشتريا للمتجر وليس متنازلا اليه عن الايجار حتى ولو تراخت البائعة له - المطعون عليها الثانية - فى استئناف الحكم ، استنادا الى ان له مصلحة محققة قائمة وقت صدور الحكم المطعون فيه تخول له استئنافه ، ولا يجوز القول بأن عدم استئناف المطعون عليها الثانية للحكم - من شأنه ان يجعل حكم محكمة أول درجة فيما قضى به من ثبوت التنازل عن العين المؤجرة حكمها نهائيا حائزا لقوة الامر المقضى بالنسبة للمطعون عليه الاول ، لما كان ذلك وكان لا تثريب على المحكمة ان هى التفتت عن الرد على دفاع غير منتج فى الدعوى فان النعى يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ٧٤٦ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٩٧٧/٤/٢٧)

الباب الثانى

إنتهاء عقد الإيجار بسبب هلاك العين المؤجرة

القاعـدة (٣٩٠)

المبدأ (٥٠٧) التزام المستأجر بحفظ العين المؤجرة مـؤداه مسئولية عما اصابها من تلف أو هلاك • قرينة قابلة لاثبات العكس • حدوث التلف أو الهلاك بسبب أجنبى أثره • انتفاء مسئولية المستأجر •

الحكـم

مؤدى نص المادة ٥٨٣ من القانون المدنى أن المستأجر يلتزم حفظ العين ورعايتها باذلا فى ذلك عناية الرجل المعتاد ، فان قصر فى أداء التزاماته ونتج عن تقصيره تلف العين أو هلاكها كان مسئولا ، ولئن أقام المشرع قرينة قانونية تفترض ان ما أصاب العين المؤجرة مـرده الى خطأ المستأجر الا أن هذه القرينة قابلة لاثبات العكس بمعنى ألا يسأل عما يحدث فعلا بسبب تقصيره هو أو تقصير من يسأل عنهم ، اذا ثبت أن التلف والهلاك نشأ عن سبب أجنبى لا يد له فيه كالقوة القاهرة أو خطأ المؤجر •

(الطعن رقم ٦١١ لسنة ٤٨ ق ــ جلسة ١٠/٥/١٩٨٤)

يترتب على الهلاك الكلى للعين المؤجرة فسخ عقد الايجار من تلقاء نفسه

القاعـدة (٣٩١)

المبدأ (٥٠٨) هلاك العين المؤجرة اثناء الايجار هلاكا كليا يترتب عليه فسخ عقد الايجار من تلقاء نفسه سواء كان الهلاك راجعا الى قوة قاهرة أو خطأ المؤجرة أو المستأجر أو الغير .

الحكم

الفقرة الأولى من المادة ١/٥٦٩ من القانون المدنى تقضى بأنه اذا هلكت العين المؤجرة اثناء الايجار هلاكا كليا انفسخ العقد من تلقاء نفسه . وأيا كان سبب هذا الهلاك الكلى . أى سواء كان السبب يرجع الى القوة القاهرة أو خطأ المؤجر أو خطأ المستأجر أو خطأ الغير

(الطعن رقم ١ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨١/٦/٦)

القاعدة (٣٩٢)

المبدأ (٥٠٩) هلاك العين المؤجرة هلاكا كليا . أثره . انفساخ عقد الايجار من تلقاء نفسه أيا كان السبب فى هذا الهلاك . م ١/٥٦٩ مدنى .

الحكم

طبقا للقواعد العامة ولما نصت عليه المادة ١/٥٦٩ من القانون المدنى ينقضى عقد الايجار بهلاك العين المؤجرة هلاكا كليا ، اذ يترتب على هذا الهلاك انفساخ العقد من تلقاء نفسه لاستحالة التنفيذ بانعدام المحل . أيا كان السبب فى هذا الهلاك ، أى سواء

كان راجعا الى القوة القاهرة أو خطأ المؤجر أو خطأ المستأجر أو خطأ الغير • ولا يجبر المؤجر فى أى من هذه الحالات على اعادة العين الى اصلها ولا يلزم اذا أقام بناء جديدا مكان البناء الذى هلك كليا ان يبرم عقد ايجار جديد مع المستأجر • وانما يكون المؤجر ملزما بتعويض المستأجر فى حالة هلاك العين المؤجرة بخطأ المؤجر •

(الطعن رقم ٢٨ لسنة ٤٥ ق ـ جلسة ١٩٨١/١٢/٢١)

ـ كيفية تحديد المتسبب فى هلاك العين المؤجرة

القاعدة (٣٩٣)

المبدأ (٥١٠) ايجار اماكن ـ أقام المشرع فى المادة ٥٨٣ من القانون المدنى قرينة قانونية تفترض أن ما أصاب العين المؤجرة من تلف أو هلاك مرده خطأ المستأجر الا أن هذه القرينة قابلة لاثبات العكس تنتفى اذا أثبت المستأجر حدوثها بقوة قاهرة أو خطأ المؤجر أو عيب فى ذات العين المؤجرة •

الحكم

النص فى المادة ٥٨٣ من التقنين المدنى على أنه يجب على المستأجر أن يبذل من العناية فى استعمال العين المؤجرة وفى المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد وهو مسئول عما يصيب العين اثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشىء عن استعمالها استعمالا مألوفا يدل على أن المستأجر يلتزم بحفظ العين ورعايتها

باذلا فى ذلك عناية الرجل المعتاد فان قصر فى أداء التزامه ونتج عن تقصيره تلف العين أو هلاكها كان مسئولا ولئن أقام المشرع قرينة قانونية تفترض ان ما أصاب العين المؤجرة مرده الى خطأ المستأجر الا ان هذه القرينة قابلة لاثبات العكس بمعنى الا يسأل الا عما يحدث فعلا بسبب تقصيره هو وتقصير من يسأل عنهم واذا أثبت أن التلف أو الهلاك نشأ عن سبب اجنبى لا يد له فيه كالقوة القاهرة أو خطأ المؤجر أو عيب فى ذات العين المؤجرة انتفت مسئولية المستأجر •

(الطعن رقم ٧٩٠ لسنة ٤٦ ق - جلسة ٢٢/١١/١٩٧٨)

- هلاك العين المؤجرة - ماهيته - وكيفية اثباته •

القاعدة (٣٩٤)

المبدأ (٥١١) هلاك العين المؤجرة كليا أو جزئيا يخضع لتقدير محكمة الموضوع ويجوز اثباته بكافة طرق الأثبات •

الحكم

الهلاك الكلى فى معنى المادة ٢/٣٧٠ من التقنين المدنى القديم المقابلة للمادة ١/٥٦٩ من القانون المدنى الحالى - هو أن يلحق الدمار العين المؤجرة فيأتى عليها كلها أو يجعلها غير صالحة جميعها لأداء الغرض الذى أجرت من أجله ، والهلاك هنا مادى يلحق مقومات العين المؤجرة وكيانها الذاتى ولئن انعقد الاجماع على منح نفس الأثر للهلاك المعنوى أو القانونى الذى لم يمس نفس

الشيء المؤجر في مادته الا انه يحول دون أدائه المنفعة التي قصد أن يستوفيها المستأجر منه ، الا أن شرطه أن يحول دون الانتفاع بالعين جميعها وألا يكون المانع مؤقتا بل دائما ، فان لم يترتب ألا انتفاء الفائدة من جزء من العين أو كان المانع مصيره الى الزوال قبل انتهاء مدة العقد اعتبر الهلاك جزئيا • ومسألة ما اذا كان الهلاك كليا أو جزئيا من مسائل الواقع التي تخضع لسلطان قاضي الموضوع وتقديره دون رقابة محكمة النقض ما دام استخلاصه سائغا •

(الطعن رقم ٤٢١ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٦/١١/١٩٧٧)

القاعدة (٣٩٥)

المبدأ (٥١٢) نزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة • يعد هلاكا كليا يترتب عليه انفساخ عقد الايجار بقوة القانون • عدم جواز مطالبة المؤجر بالتعويض في هذه الحالة • م ٥٦٩ مدني •

الحكم

نزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة يعد هلاكا كليا يترتب عليها انفساخ العقد بقوة القانون لانعدام المحل ولا يجوز للمستأجر في هذه الحالة ان يطالب المؤجر بتعويض وهو ما تقضي به الفقرتان الأولى والثالثة من المادة ٥٦٩ من القانون المدني واذا كان الثابت في الدعوى أنه صدر قرار وزاري بنزع ملكية العمارة التي كان يستأجر المطعون عليه الاول شقة فيها فانها تعد في حكم الهالكة هلاكا كليا

وينفسخ العقد من تلقاء نفسه ، ويكون الحكم المطعون فيه قد اخطأ في تطبيق القانون اذ اعتبر أن الطاعنة (المؤجرة قد اخطأت باخلاء المطعون عليه الاول من الشقة التى كان يسكنها وقضى له بالتعويض على هذا الاساس .

(الطعن رقم ١٦٣ لسنة ٣٩ ق - جلسة ١٢/١١/١٩٧٤)

القاعدة (٣٩٦)

المبدأ (٥١٣) انفساخ عقد الايجار من تلقاء نفسه بنزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة . استحالة تنفيذه لانعدام المحل لسبب أجنبى .

الحكم

يترتب على نزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة انفساخ عقد الايجار من تلقاء نفسه لاستحالة تنفيذه بسبب انعدام المحل لسبب أجنبى .

(الطعن رقم ٥١ لسنة ٣٤ ق - جلسة ٢٥/٥/١٩٦٧)

الباب الثالث

الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة وتكرار الامتناع عن الوفاء بها

محتوياتــه :

الفصل الثانى : الأخلاء لتكرار التأخير فى الوفاء بالأجـرة ٠

أولا : المقصود بالتكرار فى الأمتناع عن سداد الأجره

ثانيا : سلطة المحكمة فى الحكم بالأخلاء لتكرار المستأجـــر فى الامتناع عن الوفاء بالأجـرة ٠

الفصل الأول

الأخلاء لعدم الوفاء بالأجرة

المبحث الأول

وجود أجرة مستحقة وما يأخذ حكمها

ـ المقصود بالأجرة المستحقه

القاعدة (٣٩٧)

المبدأ (٥١٤) الأجرة المستحقة لا تقتصر على الأجره المثبته بالعقد أو تلك المحدده بمقتضى قرار لجنة التقدير وأنما يقصد بها أيضا ما جعله القانون فى حكم الأجرة ومن ملحقاتها .

الحكم

معنى الأجرة المستحقة لا يقتصر على الأجرة المثبتة بالعقد أو تلك المحددة بمقتضى قرار لجنة التقدير أو بموجب حكم صدر فى الطعن عليه وانما يقصد بها ايضا ما جعله القانون فى حكم الأجرة ومن ملحقاتها عملا بالقاعدة العامة المقرر بالمادة ١٩ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والتى تقضى بوجوب أن يتم الوفاء بالأجرة المستحقة وما فى حكمها كاملة الى المؤجر فى موعد معين .

(الطعن رقم ٩٩١ لسنة ٤٨ ق ـ جلسة ١٩٧٩/٢/٢٨)

ـ ما يأخذ حكم الأجره

ألتزام المستأجر بأداء الضرائب العقارية يأخذ حكم التزامه بالأجره

القاعـدة (٣٩٨)

المبدأ (٥١٥) : التزام المستأجر بأداء الضرائب العقاريـــه على العين المؤجره يأخذ حكم التزامه بالأجرة من حيث الحكم بالاخلاء فى حالة عدم الوفاء بها أو لتكرار التأخير فى الوفاء بهـا •

الحكـــم

المقرر أن التزام المستأجر بأداء الضرائب العقارية على العـــين المؤجرة يأخذ حكم التزامه بالاجرة وكان الثابت من مدونات الحكـــم المطعون فيه أن الطاعنين قد قاما وقبل اقفال باب المرافعة أمـــام محكمة الاستئناف بالوفاء بقيمة الضرائب العقارية المستحقة حتى ذلـــك التاريخ فضلا عن مصروفات الدعوى وان الاوراق قد خلت مع هذا ممـــا يدل على ان المطعون عليها قد تمسكت امام محكمة الموضوع بان مـــا اوفى به الطاعنان قبل اقفال باب المرافعة لا يعتبر وفاءا كاملا مبرئـــا لذمتهما من الضرائب المستحقة كما لم تقدم لتلك المحكمة اى بيـــان بشأن ما تكون قد تكبدته فى الدعوى حتى ذلك من مصروفات أخـــرى محددة أو نفقات فعلية مما يلتزم الطاعنان بأدائه لها عندئذ فضلا عـــن عدم تقديمها الدليل المثبت لذلك حتى ينسب للطاعنين التخلف عـــن الوفاء بها قبل اقفال باب المرافعة فى الاستئناف ، وكان مؤدى ذلـــك

أن الطاعنين قد أوفيا للمطعون عليها بما أوجبه القانون فى هـــذا الصدد وعلى النحو الذى يمتنع الحكم عليهما بالإخلاء ، واذ خالــف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى باخلائهما فأنه يكون قد اخطــأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ١٤١١ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٢ / ٤ / ١٩٨٠)

المبحث الثانى

أن تكون الأجرة المطالب بها غير متنازع فيهـا

يجب على المحكمة أن تفصل أولا فيما اذا كانت الأجرة المستحقة قانونيـة من عدمه •

القاعـدة (٣٩٩)

المبدأ (٥١٦) يشترط للحكم بالاخلاء لعدم الوفاء بالأجرة أن تكون الأجرة مستحقة وغير متنازع عليهـا •

المبدأ (٥١٧) يجب على المحكمة عند نظر طلب الاخـلاء لعدم الوفاء بالأجرة أن تفصل أولا فيما اذا كانت الأجرة المطلوبـة قانونية أم غير قانونية وذلك اذا كانت الأجرة متنازع عليها ولا يعد ذلك خروجا من جانبها عن موضوع الطلب الأصلى الخاص بالاخلاء لعـدم الوفاء بالأجـرة •

المحكمـة

" متى كان يبين من الرجوع الى الاوراق أن الطاعن طلب اخـلاء المطعون عليه من العين المؤجرة لتأخره فى الوفاء ببعض الاجـرة المستحقة ، وذلك اعمالا للفقرة الاولى من المادة الثانية من القانـون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، واجاب المطعون عليه بأنه انما يقوم بـأداء

الاجرة المستحقة قانونا ، وأن الطالب يطالبه بمبالغ تزيد عليهـــا ، وكان بيان حقيقة القيمة الايجارية والقدر الذى لم يوف به المستأجر منها للتحقق من تخلفه عن ادائها يعتبر امرا لازما للفصل فى طلب الاخلاء فان الحكم المطعون فيه اذ تعرض لبحث النزاع حول حقيقة الاجـــرة الواجبة على المستأجر ، وما يجب خصمه منها اعمالا لاحكام القانـــون الصادر بتخفيضها ليتمكن من البت فى طلب اخلاء المستأجر بسبب عدم الوفاء بالاجرة القانونية يكون قد فصل فى مسألة داخلة فى صميم المنازعة الايجارية المطروحة على المحكمة ، ويكون النعى عليه بأنه قضى فـــى أسبابه بتخفيض الاجرة المتفق عليها بعقد الايجار وهو ما لم يطلبـــه الخصوم على غير أساس ".

(الطعن رقم ٢٦٢ لسنة ٢٧ ق — جلسة ١٥/٣/١٩٧٣)

القاعـدة (٤٠٠)

المبدأ (٥١٨) يتعين على المحكمة قبل أن تفصل فـــى طلب الأخلاء لعدم الوفاء بالأجرة أن تفصل فى الخلاف الخاص بالمنازعة فـــى قيمة الأجرة المستحقة اذ يعتبر ذلك مسألة أوليه لازمه للفصل فى طلب الأخلاء المعروض عليها .

المحكمـــة

" يشترط للحكم بالاخلاء بسبب التأخير فى سداد الاجرة ثبـــوت تخلف المستأجر عن الوفاء بالاجرة معدلة بالزيادة أو النقصان طبقا لما

تنص عليه قوانين ايجار الاماكن فان كانت الاجرة متنازعا عليها من جانب المستأجر منازعة جدية سواء في مقدارها أو استحقاقها استنادا الى خلاف في تفسير نص من نصوص تلك القوانين ، وكان تفسيره على نحو أو آخر تحتمله عبارات النص ، فانه يتعين على المحكمة قبل أن تفصل في طلب الاخلاء أن تعرض لهذا الخلاف وتقول كلمتها فيه باعتباره مسألة أوليه لازمة للفصل في طلب الاخلاء المعروض عليها ، ثم تقضي بعد ذلك فيه على ضوء ما يكشف عنه التفسير الصحيح للنص دون حاجة للمستأجر الى رفع دعوى أصلية أو فرعية بالتخفيض لان ما يجوز له طلبه بطريق الدعوى يجوز له ابداؤه بطريق الدفع ، واذ كان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر فانه يكون قد خالف القانون وشابه القصور " .

(الطعن رقم ٢٨٢ لسنة ٤١ ق جلسة ١٩٧٥/٥/٢٨)

القاعدة (٤٠١)

المبدأ (٥١٩) اذا كانت الأجرة متنازعا على مقدارها بين المؤجر والمستأجر لخلاف بينهما في تفسير نص من نصوص قوانين تحديد الأجرة يتعين على المحكمة قبل أن تفصل في طلب الأخلاء — بسبب عدم أداء الأجرة — أن تعرض لهذا الخلاف وتقول كلماتها فيه باعتباره مسألة أولية لازمة للفصل في هذا الطلب .

الحكم

وحيث ان مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه مخالفة الثابت بالأوراق — والخطأ في تطبيق القانون ، وفي بيان ذلك يقول أن الحكم أقام قضاءه على القول بأن منازعته في حقيقة الاجرة أمام محكمة الدرجة الثانية منازعة غير جدية بدليل سكوته عن اثارتها أمام محكمة الدرجة الأولى ، في حين أن الثابت من مدونات الحكم الابتدائي أنه نازع في الأجرة المستحقة تأسيسا على أن العين المؤجرة تسري عليها قوانين تخفيض الايجارات ، وأنه ازاء عدم انصياع المطعون عليه لهذه القوانين فقد أقام عليه دعوى بالتخفيض لم يفصل فيها بعد علاوة على أن الطاعن تمسك أمام محكمة الاستئناف بانطباق أحكام القانونين رقمي ٥٥ لسنة ١٩٥٨ و ٧ لسنة ١٩٦٥ على عين النزاع مما يؤدي الى تخفيض الأجرة الى ١٢٨ قرشا شهريا ، ولكن الحكم المطعون فيه لم يتعرض لمناقشة هذا الدفاع بمقولة عدم جديته ، مما يعيبه بمخالفة الثابت بالأوراق فضلا على خطئه في تطبيق القانون .

وحيث ان النعي صحيح ، ذلك أنه من المقرر في قضاء هذه أنه يشترط للحكم بالاخلاء بسبب التأخير في سداد الأجرة ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة معدلة بالزيادة أو النقصان طبقا لما تنص عليه قوانين ايجار الأماكن ، فان كانت الأجرة متنازعا على مقدارها بين المؤجر والمستأجر لخلاف بينهما في تفسير نص من نصوص تلك القوانين فانه يتعين على المحكمة قبل أن تفصل في طلب الاخلاء أن تعرض لهذا الخلاف وتقول كلمتها فيه باعتباره مسألة أولية لازمة للفصل في هذا الطلب ، وأن قيام النزاع حول مقدار الأجرة أمام محكمة أخرى لم تفصل فيه بعد لا يعفي المحكمة المعروض عليها طلب الاخلاء للتأخر في

الوفاء بالأجرة من أن تتثبت قبل قضائها بالاخلاء من مقدار الأجرة المستحقة قانونا تمهيدا لتحديد مدى صحة الادعاء بالتأخير فى الوفاء بها حتى يستقيم قضاؤها بالاخلاء جزاء على هذا التأخير . لما كان ذلك ، وكان الثابت من مدونات الحكم الابتدائى أن الطاعن تمسك فى دفاعه بأن العين المؤجرة تنطبق عليها قوانين تخفيض الايجارات ، وأن المطعون عليه لم يطبق أحكامها ، فأقام ضده دعوى بذلك لم يفصل فيها بعد ، وأن ما أوفاه من أجرة على هذا الأساس يجاوز المستحق للمطعون عليه ، وكان ما استند اليه الحكم المطعون فيه فى الرد على هذا الدفاع هو قوله "أن منازعة المستأنف " الطاعن " أمام هذه المحكمة فى حقيقة الاجرة منازعة غير جدية لأنه سكت عن هذا الدفاع أمام محكمة أول درجة ، ولو كان جادا فى هذا الشأن لأثار هذا الدفاع أمامها ، فانه يكون قد أقام قضاءه على خلاف الثابت بالأوراق ، وقد حجبه هذا الخطأ عن بحث دفاع الطاعن من أن القانونين رقمى ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ، ٧ لسنة ١٩٦٥ يسريان على عين النزاع ، وهو دفاع جوهرى قد يتغير به وجه الرأى فى الدعوى ، مما يعيب الحكم ويستوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن . .

(الطعن رقم ٣٨٧ لسنة ٤٥ ق — جلسة ١٩٧٩/٢/٣)

القاعدة (٤٠٢)

المبدأ (٥٢٠) يجب على المحكمة بيان حقيقة القيمة الايجارية للعين المؤجرة عند المنازعة فى مقدار الأجرة المستحقة قبل الحكم بالاخلاء للتخلف عن الوفاء بالأجرة .

المحكمـــة

" ٠٠٠٠ ذلك أنه لما كان بيان حقيقة القيمة الايجارية للعين المؤجرة عند المنازعة والقدر الذى لم يوفه المستأجر منها للتحقق من تخلفه عن أدائها يعتبرا أمرا لازما للفصل فى طلب الاخلاء ، باعتباره مسألة تدخل فى صميم المنازعة الايجارية المطروحة ٠٠٠ " ٠

(الطعن رقم ٥٤٧ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٧٩/٢/٢٨)

اذا كانت المنازعة فى الأجرة غير جدية فان المحكمة تلتفت عنها ٠

القاعدة (٤٠٣)

المبدأ (٥٢١) اذا كانت المنازعة حول الأجرة من جانب المستأجر ليست بالمنازعة الجدية حق للمحكمة ألا تعبأ بها وأن تعتبر الأجرة التى ينازع فيها المستأجر مستحقة وأن تقضى بالأخلاء ٠

يشترط للحكم بالأخلاء بسبب التأخير فى سداد الأجرة ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بها وأن تكون هذه الأجرة خالية من المنازعة الجدية على أستحقاقها طبقا لأحكام القانون ، ويتعين على المحكمة قبل أن تفصل فى طلب الأخلاء أن تعرض لهذا الخلاف وتقول كلمتها فيه باعتباره من صميم المنازعة الايجارية المطروحة عليها فان كانت المنازعة حول الأجرة من جانب المستأجر ليست بالمنازعة الجدية حق لها ألا تعبأ بها وأن تعتبر الأجرة التى ينازع فيها المستأجر مستحقة وأن تقضى بالأخلاء ٠

المحكمـــة

ملاحظة : نذكر فى هذا الحكم وقائع الدعوى نظرا لأهميتها فـــى أحاطة القارئ بفحوى الحكـــم •

أولا : وقائع الدعوى :

وحيث ان الوقائع — على ما يبين من الحكم المطعون فيه وســائر أوراق الطعن — تتحصل فى أن المطعون عليه أقام ضد الطاعنين — وزير التربية والتعليم ومدير منطقة وسط القاهرة التعليمية بصفتيهما — الدعوى رقم ٩٦٩ لسنة ١٩٧١ مدنى أمام محكمة شمال القاهـــــرة الابتدائية بطلب اخلاء الطاعنين من العين المؤجرة لهذا • وقال شرحا لها أنه يمتلك المبنى رقم ١١ شارع ••• ••• ••• ••• ••• ••• وتشغله مدرسة ••• ••• ••• ••• التابعة لمنطقة وســـط القاهرة التعليمية ، واذ تأخرت المنطقة فى الوفاء بالأجرة عن المدة من أول فبراير حتى آخر أبريل سنة ١٩٧١ بواقع ١٩ جنيها ، ٨٩٠ مليما شهريا رغم تكليفها بالوفاء فقد أقام دعواه وبتاريخ ١٩٧١/١٢/٢٧ حكمت المحكمة للمطعون عليه بطلباته • استأنف الطاعنان هذا الحكـــم بالاستئناف رقم ٥٥٩ سنة ٨٩ ق القاهرة طالبين الغاءه ورفـــــض الدعوى • وبتاريخ ١٩٧٣/٤/٢٦ حكمت محكمة الاستئناف بتأييـــــد الحكم المستأنف • طعن الطاعنان على هذا الحكم بطريق النقـــض • وقدمت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقض الحكم وعرض الطعـــن على هذه المحكمة فى غرفة مشورة فرأته جديرا بالنظر • وبالجلســــة المحددة التزمت النيابة رأيهــــا •

ثانيا : الحكـــم :

وحيث ان الطعن بنى على سبب واحد ، ينعى به الطاعنان علــى الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التســبيب ، وفى بيان ذلك يقولان ان الحكم قضى بالاخلاء على سند من توافـــــر شروط المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وأن قيامهما بوفـــاء فروق الأجرة غير مبرىء للذمة اذ كان يتعين سداد الأجرة كاملة مضافـا اليها الفوائد والمصاريف فى حين أن المادة المشار اليها تشـترط ألا يكون هناك نزاع جدى بشأن الأجرة المطالب بها ، وقد تمســـك الطاعنان أمام محكمة الاستئناف بأنه يتعين خصم قيمة الترميمات الـــتى تم اجراؤها بمعرفة المنطقة التعليمية من الأجرة المستحقة وبواقع ٢٠٪ منها بالتطبيق لقرار مجلس الوزراء الصادر بتاريخ ١٩٥٦/٣/٢١ ، والمادة ٢/٥٦٨ من القانون المدنى ، وأن هذا من شأنه أن يجعـل المطالبة بالأجرة متنازعا عليها ، وكان على الحكم أن يبت أولا فى جدية النزاع ومدى حق الطاعنين فى خصم مصاريف الترميمات . هذا الـى أن الحكم أغفل بحث أثر الوفاء بالمبالغ المتنازع عليها وهل يغطى الفوائـد والمصاريف ، وهو ما يعيبه الخطأ فى تطبيق القانون والقصور فـــــى التســبيب .

وحيث ان النعى مردود ، ذلك أن النص فى المادة ٢٣ مـــن القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقة بيـن المؤجرين والمستأجرين على أنه فى غير الاماكن المؤجرة مفروشة لا يجـوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد الا لأحد الأسباب الآتية : — (أ) اذا لم يقم المستأجر بالوفـــاء

وبالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول بدون مظروف أو باعلان على يد محضر . ... " يدل على أنه يشترط للحكم بالاخلاء بسبب التأخير فى سداد الأجرة ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بها ، وأن تكون هذه الأجرة خالية من المنازعة الجدية على استحقاقها طبقا لأحكام القانون ، ويتعين على المحكمة قبل أن تفصل فى طلب الاخلاء أن تتحقق من ذلك باعتباره فصلا فى مسألة داخلة فى صميم المنازعة الايجارية المطروحة عليها ، فان كانت المنازعة حول الأجرة من جانب المستأجر ليست المنازعة الجدية حق لها ألا تعبأ بها وأن تعتبر الأجرة التى يتنازع فيها المستأجر مستحقة ، وأن تقضى بالاخلاء . ولما كان الواقع فى الدعوى أن النزاع مرده الى الترميمات التى أجراها الطاعنان بوصفهما مستأجرين ، وأنهما يطالبان بخصمها من الأجرة استنادا الى ما قررته الفقرة الثانية من المادة ٥٦٨ من القانون المدنى ، والتى تخولهما اجراء الترميمات المستعجلة أو البسيطة مما يلزم بهِ المؤجر ، وأن يستوفيا ما انفقاه فيها دون ترخيص من القضاء خصما من الأجرة ، والى أن قرار مجلس الوزراء الصادر بتاريخ ١٩٥٦/٣/٢١ بشأن ترميم الأماكن المستأجرة لأغراض التعليم حمل الملاك من نفقات هذا الترميم ، بما يوازى ٢٠ ٪ فقط من قيمة الايجار السنوى على أن تضاف الى ميزانية الوزارة باقى التكاليف ، وكانت المادة ٥٦٨ آنفة الذكر تشترط لاعفاء المستأجر من طلب الترخيص السابق أن يعذر المستأجر المؤجر فى أنه يقوم بالترميم والا يقوم به المؤجر بعد اعذاره فى وقت مناسب يحدده المستأجر ، وكانت الأوراق خلوا مما يفيد هذا الأعذار كما لم يدع الطاعنان قيامهما به ، فانه لا يجوز

للمستأجر أن يستقطع من الأجرة شيئا فى مقابل مصروفات يكون قـــد أنفقها في اصلاح العين ، ولو كان الانفاق على ترميمات مستعجلة مما تخوله المادة المشار اليها اجراءه دون حاجة الى ترخيص من القضاء، طالما أنه قام بها دون اعذار المؤجر باجرائها فى وقت مناسب ، لما كان ذلك فانه وان كان الحكم المطعون فيه قد أغفل الرد على دفـــاع الطاعنين فى هذا الصدد فانه يحمل على أنه ارتأى أن المنازعة غـــير جدية ، ولا عليه ان لم يرد عليها لأنها غير ذات تأثير ولم يكن مـــن شأنها تغيير الرأى فى الدعوى . لما كان ما تقدم وكان البين من الحكم المطعون فيه أنه لم يعتد بايداع الطاعنين لفروق الأجرة استنادا الى أنهما لم يقوما بأيداع الفوائد والمصاريف الرسمية وكان الطاعنان لـــم يدللا على خلاف ذلك . فان النعى على الحكم بالخطأ فى تطبيـــق القانون والقصور فى التسبيب يكون على غير أساس .

ولما تقدم يتعين رفض الطعن .

(الطعن رقم ٦٢٧ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/٤/٢٠) .

القاعدة (٤٠٤)

المبدأ (٥٢٢) الأخلاء للتخلف عن سداد الأجرة شرطـــه أن تكون الأجرة خالية من المنازعة الا أنه يشترط فى المنازعة من جانب المستأجر أن تكون جدية وأن يفى على الأقل بالأجرة التى يعتقد انها قانونيـــه .

الحكـــــم

الحكم بالاخلاء وفقا لنص الفقرة ٢ من المادة ٢٣ من القانـــــون ٥٢ لســـنة ١٩٦٩ مشـــروط بثبوت تخلف المستأجر عن الوفـــــــاء بالأجـــرة ، وأن تكون هذه الاجـــرة خالية من المنازعة الجدية علـــى استحقاقها ، فان كانت المنازعة حـــول الاجرة من جانب المســـــتأجر غير جدية حق لمحكمة الموضوع ان تلتفت عنها وتعتبر الأجرة مستحقـــة وتقضى بالاخلاء على أساس الامتناع أو التأخير فى سدادها . لما كـــان ما تقدم وكان البين من الحكم المطعون فيه أن من بين ما اقيم عليـــه قضاؤه ان الطاعن لم يقدم ما يدل على وفائـه بقيمة الاجرة التى يـــرى هو انها الاجرة القانونيـــة اعتبارا من شهر مايو سنة ١٩٦٨ وحـــتى تاريـــخ صدوره ، وان أمر الحجز الصـــادر لصالح الطاعن تحـــت يد نفســه عن فروق الاجـــرة قد الغى فى الاستئناف رقـــــم ٢٨٢٨ لســـنة ٨٩ ق وهو ما يكفى لثبـــوت التأخـــير وعدم جدية المنازعـــة فى استحقاق الاجرة فان الحكم المطعون فيـــه يكون قد أصـــــاب صحيح القانـــون .

(الطعن رقم ٩٨٦ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٩٨٠/٤/٩)

القاعـــدة (٤٠٥)

المبدأ (٥٢٣) منازعة المستأجر جديا فى مقدار الأجـــــرة أو استحقاقها فى دعوى الاخلاء . أثره . وجوب بحث هذه المسألة الأوليـة

المبدأ (٥٢٤) الدفع بالتقادم مسألة أولية لا زمة يجب بحثها في طلب الأخلاء لبيان مقدار الأجرة المتبقية في ذمة الطاعن وتخلفه عن الوفاء بها من عدمه ٠

الحكـــم

يشترط للحكم بالاخلاء بسبب التأخير في سداد الاجرة ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بها فان كان متنازعا عليها من جانب المستأجر منازعة جدية سواء في مقدارها أو استحقاقها فانه يتعين على المحكمة قبل ان تفصل في طلب الاخلاء أن تتعرض لهذا الخلاف لتقول كلمتها فيه باعتباره مسألة أولية لا زمة للفصل في طلب الاخلاء المعروض عليها ، واذا كان الحكم المطعون فيه قد طرح الدفع بالتقادم الخمسي بالنسبة للاجرة بقوله " ان ابداء هذا الدفع لا يكون الا في مقام المطالبة بالاجرة دون المذكور باعتباره مسألة أولية لا زمة للفصل في طلب الاخلاء المعروض حتى المذكور باعتباره مسألة أولية لا زمة للفصل في طلب الاخلاء المعروض حتى يتبين مقدار الاجرة المتبقية في ذمة الطاعن وتخلفه عن الوفاء بها من عدمه فانه يكون قد اخطأ في تطبيق القانون ٠

(الطعن رقم ٥٣٣ لسنة ٥٢ ق — جلسة ١٩٨٤/١/٢٣)

(الطعن رقم ٦٣٠ لسنة ٥٤ ق — جلسة ١٩٨٤/١٢/٢٧)

المبحث الثالث

تكليف المؤجر للمستأجر بدفع الأجرة المستحقة

أولا : تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة شرط لقبول دعوى الأخلاء

القاعدة (٤٠٦)

المبدأ (٥٢٥) أعتبر المشرع تكليف المستأجر بالوفاء شرطا أساسيا لقبول الأخلاء بسبب التأخير في الوفاء بالأجرة فاذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلا تعين الحكم بعدم قبول الدعوى .

المبدأ (٦٢٦) يشترط أن يبين فى التكليف الأجرة المستحقة المتأخره التى يطالب بها المؤجر حتى يتبين المستأجر حقيقة المطلوب منه بمجرد وصول التكليف اليه وألا تجاوز الأجرة المطلوبة فيه ما هو مستحق فعلا فى ذمة المستأجر شريطة ألا تكون متنازعا فيها جديا .

الحكم

مؤدى الفقرة (أ) من المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والمقابلة للمادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء شرطا أساسيا لقبول دعوى الاخلاء بسبب التأخير فى الوفاء

بالاجرة ، فاذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلا تعين الحكم بعدم قبول الدعوى ، ويشترط أن يبين فى التكليف الاجرة المستحقة المتأخرة التى يطالب بها المؤجر حتى يتبين المستأجر حقيقة المطلوب منه بمجرد وصول التكليف اليه والا تجاوز الاجرة المطلوبة فيه ما هو مستحق فعلا فى ذمة المستأجر ، شريطة ألا تكون متنازعا فيها جديا ، وكان يقصد بالاجرة المستحقة فى معنى هذه المادة الأجرة المتفق عليها فى العقد معدلة طبقا لقوانين ايجار الاماكن زيادة أو نقصا سواء بناء على أحكام قضائية صادرة فى منازعات قامت بين الطرفين أو بمقتضى اتفاقات خاصة . لما كان ذلك وكان التكليف قد تضمن مبلغا يجاوز الاجرة القانونية المستحقة المتأخرة التى تطالب بها المطعون عليها ، فانه يكون باطلا حابط الاثر لا يصلح أساسا لدعوى الاخلاء لمجاوزة المطالبة للقدر المستحق فعلا على الطاعنة مما يتعين معه القضاء بعدم قبول الدعوى ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ، فانه يكون معيبا بمخالفة القانون .

(الطعن رقم ٨٦٩ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٨١/٦/٢٣)
(الطعن رقم ١٣٦٠ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٧٩/١٢/٢٩)

القاعدة (٤٠٧)

المبدأ (٥٢٧) تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة يعد شرطا أساسيا لقبول دعوى الأخلاء بسبب التأخير فى الأجرة فاذا خلت الدعوى من تكليف المؤجر للمستأجر بسداد الأجرة المتأخرة أو وقع

هذا التكليف باطلا تعين الحكم بعدم قبول الدعوى •

المبدأ (٥٢٨) يجب أن يشمل تكليف المؤجر للمستأجر بسداد الأجرة المتأخرة على بيان مطابق لحقيقة الأجرة المتأخرة ما دامت الأجرة ليست محل نزاع •

المبدأ (٥٢٩) اذا كانت قيمة الأجرة المتأخرة محل نزاع بين المؤجر والمستأجر فانه لا يشترط فى هذه الحالة بيانها فى تكليف المؤجر للمستأجر بسداد الأجرة •

الحكم

ملاحظة : نذكر وقائع الدعوى فى هذا الحكم نظرا لأهميتها فى أحاطة القارئ بفحوى الحكم •

أولا : وقائع الدعوى :

وحيث ان الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن تتحصل فى أن الطاعن أقام الدعوى رقم ١٦٩ لسنة ١٩٧٣ مدنى أمام محكمة دمياط الابتدائية ضد المطعون عليها طالبا الحكم باخلائها من العين الموضحة بعقد الايجار المبرم بينهما وتسليمها له خالية • وقال بيانا لدعواه انه بموجب عقد ايجار مؤرخ أول يونيه سنة ١٩٧٠ استأجرت المطعون عليها شقة بالمنزل المملوك له لقاء أجرة شهرية قدرها ٣٫٥٠٠ واذ قعدت عن الوفاء بالأجرة

فى المدة من أول يناير سنة ١٩٧٠ حتى آخر يناير سنة ١٩٧٣ وجملتها ٧٨ ج و ٥٠٠ مليم رغم تكليفها بالوفاء فقد أقام الدعوى بطلباته سالفة البيان ، وبتاريخ ٢٣ مايو سنة ١٩٧٣ حكمت المحكمة باخلاء المطعون عليها من العين المؤجرة وبتسليمها له ، استأنف المطعون عليها هذا الحكم بالاستئناف رقم ١١٦ لسنة ٥ ق المنصورة (مأمورية دمياط) دفع الطاعن بسقوط الحق فى الاستئناف لرفعه بعد الميعاد ، وبتاريخ ٣ مارس سنة ١٩٧٤ قضت المحكمة برفض الدفع وبالغاء الحكم المستأنف وبعدم قبول الدعوى • طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض ، وقدمت النيابة العامة مذكرة طلبت فيها رفض الطعن ، وعرض الطعن على المحكمة فى غرفة مشورة ، فرأته جديرا بالنظر وبالجلسة المحددة التزمت النيابة رأيها •

وحيث ان الطاعن ينعى بالسبب الثانى على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون ، وفى بيان ذلك يقول انه أقام قضاءه بعدم قبول الدعوى على سند من بطلان التكليف بالوفاء لعدم صحة بياناته اذ أورد أن الأجرة الشهرية المستحقة هى مبلغ ٣٫٥٠٠ ج وأن جملة المتأخر منها فى المدة من أول يناير ١٩٧١ حتى آخر يناير ١٩٧٣ مبلغ ٨٧ ج و ٥٠٠ مليم ، مع أن الأجرة أقل من ذلك طبقا للثابت بقرار لجنة تقدير الايجارات الواجب التطبيق علاوة على اقرار الطاعن بسبق تسلمه الأجرة حتى يونية سنة ١٩٧١ عدا مبلغ عشرة جنيهات فيما بعد ، فى حين أن الأجرة ليست محل نزاع جدى بين الطرفين ، فيكون التكليف بالوفاء صحيحا ، بما يبين من عباراته ومن انشغال ذمة المطعون عليها بالأجرة المطالب بها ، وهو ما يعيب الحكم بمخالفة القانون •

وحيث ان النعى مردود ، ذلك أن مفاد نص الفقرة (أ) من المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء شرطا أساسيا لقبول دعوى الاخلاء بسبب التأخير فى الأجرة فاذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلا تعين الحكم بعدم قبول الدعوى ، ويشترط أن يبين فى التكليف بالوفاء الأجرة المستحقة المتأخرة التى يطالب بها المؤجر حتى يتبين المستأجر حقيقة المطلوب منه بمجرد وصول التكليف اليه والا فلا ينتج التكليف أثره الا اذا لم تكن قيمة هذه الأجرة محل خلاف بين الطرفين فلا يشترط عندئذ بيانها ، وكان الأصل أنه يجب ألا تجاوز الأجرة المطلوبة فى التكليف ما هو مستحق فعلا فى ذمة المستأجر لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أوضح فى مدوناته أن المطعون عليها تمسكت ببطلان التكليف بالوفاء لتضمنه أجرة غير قانونية وغير مستحقة مستندة الى قرار لجنة تقدير الايجارات بتحديد أجرة عين النزاع بمبلغ ٢٫٤٥٤ والى ما ورد على لسان الطاعن بالدعوى رقم ٣٢٤ لسنة ١٩٧٣ مدنى بندر دمياط المرددة بين الخصمين من قصر مطالبته بالأجرة على أساس قرار اللجنة سالف البيان ، واقراره بتقاضيه مبلغ عشرة جنيهات من الأجرة المتأخرة ، ربما أثبت على لسانه أيضا فى المحضر رقم ٣٥٧٢ لسنة ١٩٧٣ ادارى مركز دمياط من استلام الأجرة المتأخرة حتى يونيه سنة ١٩٧١ ، فان ما خلص اليه الحكم من أن التكليف بالوفاء حابطة الأثر ولا يصلح أساسا لدعوى الاخلاء لمجاوزته القدر المستحق على المطعون عليها ولتضمنه بيانات غير صحيحة لا مخالفة فيه للقانون ، ويضحى ما يسوقه الطاعن من أن الأجرة المتأخرة المثبته بالتكليف ليست محل نزاع جدى وأنه ثبت انشغال ذمة

المطعون عليها بها قولا مرسلا لم يقم عليه دليل ، ويكون النعى على الحكم بمخالفة القانون على غير أساس •

ولما تقدم يتعين رفض الطعن •

(الطعن رقم ٣١٩ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٧٨/١/٢٥)

أولا : التكليف بالوفاء بالأجرة شرط أساسى لقبول دعوى الاخلاء•

القاعدة (٤٠٨)

المبدأ (٥٣٠) التكليف بالوفاء بالاجرة شرط أساسى لقبول دعوى الاخلاء لعدم الوفاء بالأجرة المتأخرة • خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلا أثره وجوب الحكم بعدم قبول الدعوى •

الحكم

المستفاد من نص الفقرة أ من المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ان المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء بالاجرة شرطا اساسيا لقبول دعوى الاخلاء بسبب التأخير فى الوفاء بالاجرة فاذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلا وجب الحكم فيها بعدم القبول ويشرط ان تبين فى التكليف بالوفاء بالاجرة المستحقة المتأخرة التى يطالب بها المؤجر حتى يتبين المستأجر حقيقة المطلوب منه بمجرد وصول التكليف اليه والا فلا ينتج التكليف أثره • ويستوى فى المنازعة التى تجعل التكليف هابط الاثر أن تكون فى الاجرة

ذ اتها أو فى استحقاق مبالغ الاجرة المطالب بها معا يتعين معه الا يتجاوز الاجرة المطلوبة فى التكليف ما هو مستحق فعلا .

(الطعن رقم ١٩٨ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٤/٥/١٣)
(الطعن رقم ١٤٩٢ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٨٤/٣/٢٨)

القاعدة (٤٠٩)

المبدأ (٥٣١) أن المشرع أعتبر تكليف المستأجر فى الوفاء بالأجرة شرطا أساسيا لقبول دعوى الأخلاء بسبب التأخير فى سداد الأجرة . فاذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلا تعين الحكم بعدم قبولها

الحكم

وحيث انه لما كان المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن المشرع أعتبر تكليف المستأجر بالوفاء شرطا أساسيا لقبول دعوى الأخلاء بسبب التأخر فى سداد الأجرة فاذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلا تعين الحكم بعدم قبولها .

(الطعن رقم ٦٢٨ لسنة ٥٤ ق — جلسة ١٩٨٥/٥/٦)

ثانيا : الأجرة الواجب اثباتها فى التكليف بالوفاء وبيانات التكليف

القاعدة (٤١٠)

المبدأ (٥٣٢) يجب ألا تجاوز الأجرة المطالب بها فى التكليف

بالوفاء القيمة المستحقة من الأجـــرة .

الحكـــــم

مفاد نص الفقرة الأولى من المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذى رفعت الدعوى فى ظله والمقابلة لنص الفقرة الاولى من المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ان المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء بالاجرة المتأخرة شرطا اساسيا لقبول دعوى الاخلاء بسبب عدم دفع الاجرة فاذا ما وقع باطلا تعين الحكم بعدم قبول الدعوى ، ويشترط ان يبين فى التكليف الاجرة المستحقة المتأخرة والا تجاوز الاجرة المطلوبة فيه ما هو مستحق فعلا فى ذمة المستأجر بشرط الا تكون متنازعا فيها جديا ، لما كان ذلك وكان البين من مطالعة التكليف بالوفاء المعلن الى الطاعنة فى ... ... انه تضمن التنبيه عليها بسداد مبلغ ... قيمة الاجرة المتأخرة عليها عن احدى وسبعين شهرا وكان المطعون ضدهم لم ينازعوا فى سداد الطاعنة لمبلغ ... ... من تلك الاجرة المتأخرة فى تاريخ سابق على التنبيه مما كان يتعين معه قصر التكليف بالوفاء على الاجرة المستحقة فعلا والا كان حابط الاثر لمجاوزته القدر المستحق على الطاعنة .

(الطعن رقم ٤٠٧ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨٢/١٢/٢٢)

القاعـــدة (٤١١)

المبدأ (٥٢٣) دعوى المؤجر باخلاء المستأجر للتأخر فى

سداد الأجرة — شرط قبولها — تكليف المستأجر بالوفاء بها — التكليف بوفاء اجرة متنازع عليها — لا يبطل طالما استند المؤجر الى أساس من الواقع والقانون •

الحكم

مفاد نص المادة ٢٣/ أ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ، أن التكليف بالوفاء يعتبر شرطا أساسيا لقبول دعوى الاخلاء بسبب التأخير فى سداد الأجرة ، فان خلت منه الدعوى أو وقع باطلا تعين الحكم بعدم قبول الدعوى ولو لم يتمسك المدعى عليه بذلك ، ولئن جاءت المادة خلوا من البيانات التى يجب أن يتضمنها التكليف بالوفاء ، الا أنه لما كان يقصد به اعذار المستأجر بالوفاء بالمتأخر عليه من الاجرة فانه يجب ان يذكر بداهة اسم كل من المؤجر والمستأجر ومقدار الاجرة المطالب به ، ويكفى فيه أن يكون القدر الذى يعتقد المؤجر أن ذمة المستأجر مشغولة به حتى ولو ثبت بعد ذلك أن المقدار الواجب دفعه أقل من المقدار المذكور فى التكليف ، بمعنى أن التكليف بأجرة متنازع عليها لا يقع باطلا طالما يستند ادعاء المؤجر الى أساس من الواقع أو القانون • ولما كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن التكليف بالوفاء

المعلن الى الطاعن قد حدد الاجرة المستحقة الوفاء بمبلغ ١٢٩ جنيها و ٤٢٧ مليما عن المدة من ١٩٦٥/٩/١ حتى ١٩٧٠/٣/٣١ وكان الطاعن لا ينازع فى عدم قيامه بالوفاء بها أو أنها لا توازى الأجرة القانونية المستحقة عن تلك الفترة ، وكان ما أظهره الخبير فى تقريره من قدر للأجرة المتأخرة يقل عن الوارد بتكليف الوفاء ليس مرده الى وفاء الطاعن بها فى موعد سابق ، بل مبعثه ما أجراه من مقاصة بناء على طلب الطاعن بين الاجرة المتأخرة فعلا وبين ما استبان للخبير أنه مستحق للطاعن من فروق أجرة عن فترة سابقة ، لما كان ذلك فان التكليف بالوفاء يكون قد وقع صحيحا وتكون دعوى بطلانه غير واردة .

(الطعن رقم ٩ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٧٧/١١/٩)

القاعدة (٤١٢)

المبدأ (٥٣٤) لا يلزم بيان الأجرة المستحقة المتأخرة التى يطالب بها المؤجر فى التكليف بالوفاء اذا لم تكن هذه الأجرة محل خلاف .

الحكم

مفاد نص الفقرة (أ) أن المادة الثانية من قانون ايجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ — والمقابلة للفقرة (أ) من المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء شرطا أساسيا لقبول دعوى الاخلاء بسبب التأخير فى الاجرة ، فاذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلا تعين الحكم بعدم قبول الدعوى ، ويعتبر بطلان التكليف متعلقا بالنظام العام ، ويشترط أن يبين فى التكليف بالوفاء بالاجرة المستحقة المتأخرة التى يطالب بها المؤجر حتى يتبين المستأجر حقيقة المطلوب منه بمجرد وصول التكليف اليه والا فلا ينتج التكليف أثره الا اذا لم تكن قيمة هذه الاجرة محل خلاف بين الطرفين فلا يشترط عندئذ بيانها .

(الطعن رقم ٥٥٩ لسنة ٤٢ ق — جلسة ١٩٧٧/٢/٢٣)

يجب ألا يجاوز المبلغ الوارد فى التكليف بالوفاء بالأجرة الأجرة المستحقة قانونا .

القاعدة (٤١٣)

المبدأ (٥٣٥) يجب ألا يجاوز المبلغ الوارد فى التكليف بالوفاء الأجرة المستحقة قانونا ما لم تكن متنازعا فيها جديا .

المبدأ (٥٣٦) عدم خصم المؤجر للأعفاءات الضريبية بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ من الأجرة الواردة بالتنبيه — أثره —

بطلان التكليف بالوفاء .

المحكمة

مفاد نص الفقرة "أ" من المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء شرطا أساسيا لقبول دعوى الاخلاء بسبب عدم دفع الاجرة فاذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلا تعين الحكم بعدم قبول الدعوى ويشترط أن يبين فى التكليف الاجرة المتأخرة والا تجاوز الاجرة المطلوبة فيما هو مستحق فعلا فى ذمة المستأجر شريطة ألا تكون متنازعا فيها جديا لما كان ذلك وكان يقصد بالاجرة المستحقة فى معنى هذه المادة الاجرة المتفق عليها فى العقد معدلة طبقا لقوانين ايجار الاماكن المتعاقبة زيادة أو نقصا سواء بناء على أحكام قضائية صادرة فى منازعات ترددت بين الطرفين أو بمقتضى اتفاقيات خاصة ولما كان ما تقدم وكان البين من مطالعة التكليف بالوفاء المعلن من المطعون عليهم الى الطالبين أنه تضمن التنبيه على الاخير بدفع مبلغ ... قيمة الاجرة المتأخرة عليه عن الفترة من ... الى ... بواقع ... للشهر الواحد وكان هذا المبلغ يجاوز الاجرة المستحقة قانونا بقدر الاعفاء الذى حدده القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ رغم أن اعماله لم يكن محل منازعة من المطعون عليهم فان التكليف بالوفاء يكون باطلا حابط الاثر ولا يصلح أساسا لدعوى الاخلاء لمجاوزة المطالبة للقدر المستحق فعلا على الطاعن .

(الطعن رقم ٩١٨ لسنة ٤٤ ق — جلسة ٢٥/١٠/١٩٧٨)

(الطعن رقم ٣١٩ لسنة ٤٤ ق — جلسة ٢٥/١/١٩٧٨)

القاعـــدة (٤١٤)

المبدأ (٥٣٧) يشترط أن يرد فى التكليف بالوفاء الأجـــرة المستحقة المتأخرة ، وألا يتجاوز ذلك الأجرة المستحقة فعلا •

الحكـــم

وحيث أنه يشترط أن يبين فى التكليف الأجرة المستحقة المتأخـــرة المطالب بها وألا تجاوز ما هو مستحق فعلا فى ذمة المستأجر بشـــرط ألا يكون متنازع فيها جديا •

(الطعن رقم ٦٢٨ لسنة ٥٤ ق — جلسة ١٩٨٥/٥/٦)

القاعـــدة (٤١٥)

المبدأ (٥٣٨) تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة شرط أساســى لقبول دعوى الأخلاء بسبب عدم الوفاء بالأجرة فاذا خلت منه الدعـــوى أو وقع باطلا وجب الحكم بعدم قبولها •

المبدأ (٥٣٩) يشترط فى التكليف بالوفاء الاجرة المـتأخـــرة التى يطالب بها المؤجر حتى يتبين المستأجر حقيقة المطلوب منه بمجرد وصول التكليف اليه وان تكون هذه الاجرة مستحقة الاداء خالية مـــن النزاع الجدى والا فلا ينتج التكليف أثـره •

المبدأ (٥٤٠) يستوى فى المنازعة التى تجعل التكليف حابـط

الا ثر أن تكون فى الاجرة ذاتها أو فى مقدار مبلغ الاجرة المستحقة بحيث يتعين ألا تجاوز الأجرة المطلوبة فى التكليف ما هو مستحق فعلا .

الحكم

وحيث ان هذا النعى فى غير محله ذلك أنه من المقرر فى قضاء هذه المحكمة وعلى ما هو مستفاد من نص الفقرة أ من المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ — المنطبق على الواقعة — ان المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء شرطا أساسيا لقبول دعوى الاخلاء بسبب التأخير فى الوفاء بالاجرة فاذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلا وجب الحكم بعدم قبولها ولذلك يشترط أن يبين فى التكليف بالوفاء الاجرة المتأخرة التى يطالب بها المؤجر حتى يتبين المستأجر حقيقة المطلوب منه بمجرد وصول التكليف اليه وأن تكون هذه الاجرة مستحقة الاداء خالية من النزاع الجدى والا فلا ينتج التكليف أثره ويستوى فى المنازعة التى تجعل التكليف حابط الاثر ان تكون فى الاجرة ذاتها أو فى مقدار مبلغ الاجرة المستحقة بحيث يتعين الا تجاوز الاجرة المطلوبة فى التكليف ما هو مستحق فعلا ولما كان ذلك وكان المطعون ضدهم قد تمسكوا بالمخالصة المؤرخة ١٩٧٤/٤/٢٥ التى تضمنت وفاء مورثتهم المستأجرة أجرة عين النزاع عن المدة من ١٩٧١/٨/١ فى ١٩٧٤/٥/١٠ التى تدخل فى المدة المطالب

بالاخلال للتأخير فى الوفاء بها ، وكان الثابت بالأوراق أن الطاعن وان كان قد ادعى على ذات المخالصة بالتزوير فى دعوى أخرى منضمة قضى فيها بعدم القبول دون أن يفصل فى هذا الادعاء الا أنه قعد فى الدعوى الراهنة عن اتخاذ اجراءات الطعن بالتزوير على هذه المخالصة مكتفيا بالاشارة الى سبق ادعائه بذلك فى الدعوى المنضمة وكان هذا المسلك لا يحول بين محكمة الموضوع — وليس أمامها ادعاء بالتزوير — وبين تقدير مدى جدية المنازعة فى هذه المخالصة بلا معقب عليها من محكمة النقض طالما كان قضاؤها مستندا الى أسباب سائغة تكفى لحمله ، واذ استخلص الحكم فى مدوناته فان منازعة الطاعن فى وفاء المستأجرة بالأجرة الواردة بالمخالصة غير جدية فلا عليه ان اعتد بهذه المخالصة ورتب عليها قضاءه ببطلان التكليف بالوفاء باعتبار أنه قد شمل مبلغا من الأجرة متنازعا عليه فانه لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ فى تطبيقه .

(الطعن رقم ١٤٩٢ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٨٤/٣/٢٨)

القاعدة (٤١٦)

المبدأ (٥٤١) لا يبطل التكليف بالوفاء بالأجرة المستحقة تضمنه مبالغ يجوز فيها المقاصة بين دين الايجار ودين للمستأجر قبل المالك .

المحكمة

المقاصة القانونية وفق المادة (٣٦) من القانون المدنى وان كانت تقع بقوة القانون متى توافرت شرائطها وأنها كالوفاء ينقضى بها الدينان بقدر الاقل منهما اذ يستوفى كل دائن حقه فى الدين الذى فى ذمته ، وأن هذا الانقضاء ينصرف الى الوقت الذى يتلاقى فيه الدينان متوافرة فيهما شروطها ، ولما كانت المقاصة لا تتعلق بالنظام العام ويجوز النزول عنها صراحة أو ضمنا بعد ثبوت الحق فيها ، وأوجب القانون على ذى المصلحة التمسك بها ، فانه لا يكون من شأن اجراء هذه المقاصة عند التمسك بها فى الدعوى أى تأثير على ما تم من اجراءات استوجب القانون انجازها قبل دفع الدعوى بالاخلاء ."

(الطعن رقم ٩ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٧٧/١١/٩)

لا يتطلب فى التكليف بالوفاء أن يشمل مقدار الأجرة التى سوف تستجد

القاعدة (٤١٧)

المبدأ (٥٤٢) اذا كان المؤجر قد طلب أخلاء المستأجر لقعوده عن دفع الأجرة ولم يطالبه بقدر معين من الأجرة فان ما

يستجد من أستحقاق المؤجر من أجرة فى ذمة المستأجر لا يتطلب فيـــه أن يقوم المؤجر بتكليف المستأجر بأداء هذا الجزء المستجد من الأجرة

الحكـــم

النص فى المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يدل على مـــا جرى به قضاء محكمة النقض على أن من حق المؤجر المطالبة باخـــلاء المكان المؤجر اذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالاجرة المستحقة فى ذمتـــه ايا كان مقدارها ، اذ ليست الاجرة بذاتها هى محل المطالبة فـــى الدعوى المقامة على سند النص المتقدم — ولو أن المشرع اخذ بأسـباب الرفق بالمستأجر خمسة عشر يوما لأدائها كما وقاه الجزاء المترتب علـــى تخلفه عن ذلك ان هو تدارك الأمر فوفى بها وبفوائدها وبالمصاريـــف الرسمية قبل اقفال باب المرافعة فى دعوى الاخلاء — لما كان ما تقدم وكان الثابت من أوراق الطعن ان مطلب المطعون عليه الاول فـــى الدعوى الصادر فيها الحكم المطعون فيه هو اخلاء المكان المؤجر منـــه الى الطاعن والمطعون عليهما الثانية والثالثة لقعودهما عـــن أداء الاجرة المستحقة — لا المطالبة بقدر معين من الأجرة — فـــان استحقاق أجرة متجددة فى ذمة الطاعن والمطعون عليهما المذكوريـــن أثناء سير الدعوى بينهم وبين المطعون عليه الأول لا يوجب قيام هـــذا الاخير بمعاودة تكليفهم بأداء ما استجد فى ذمتهم من أجرة لتحقـــق العلة من التكليف ببلوغ الأمر مبلغ الخصومة القضائية المؤسسة علـــى ذلك التأخير وتمسك المؤجر بطلب الاخلاء لقيام سببه . لما كان ذلـــك وكان الحكم المطعون فيه قد عالج الدعوى على هذا الاساس فانـــه لا

يكون قد أخطأ فى تطبيق القانــــون •

(الطعن رقم ١٣٦٠ لسنة ٤٨ ق — جلسة ٢٩/١٢/١٩٧٩)

ثالثا : من يرسل التكليف بالوفاء بالأجرة والى من يوجه •

القاعـدة (٤١٨)

المبدأ (٥٤٣) الدعوى باخلاء المستأجر لعدم الوفــــاء بالأجرة — شرط قبولها — تكليف المستأجر بالوفاء بالاجرة المتأخـرة — جواز صدور التكليف من المشترى ولو لم يكن مالكا — التكليـــــف الصادر من مشترى العقار غير المسجل — لا أثر له طالما لم يســـبقه نفاذ حوالة عقد الايجار اليه قبل المستأجر •

المحكمـــة

مؤدى الفقرة "أ" من المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسـنة ١٩٦٩ بشأن ايجار الأماكن وتنظيم العـلاقة بين المؤجرين والمستأجريـــن — المقابلة لذات الفقرة من المادة ٢١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فـــى شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجـر — أن المشرع اعتبر — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — تكليـــــف المستأجر بالوفاء شرطا أساسيا لقبول دعوى الاخلاء بسبب التأخير فـــى الوفاء بالاجرة فاذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلا أو صدر ممن لا حـــق له فى توجيهه تعين الحكم بعدم قبول الدعـوى •

لما كان ذلك وكان يشترط فى هذا التكليف بالوفاء أن يصدر الى المستأجر من المؤجر أصلا أو من يحل محله ولو لم يكن مالكا للعين المؤجرة فيجوز صدوره بهذه المثابة من مشترى العين المؤجرة حتى ولو لم يكن عقده مسجلا غير أنه كى يترتب على التكليف أثره ينبغى قيام علاقة مسبقة بين مشترى العين المؤجرة وبين المستأجر عن طريق سريان حوالة عقد الايجار فى حقه وفق القانون .

(الطعن رقم ٩٥٨ لسنة ٤٦ ق — جلسة ١٩٧٨/١١/٨)

رابعا : بطلان التكليف بالوفاء بالأجرة يتعلق بالنظام العام .

القاعدة (٤١٩)

المبدأ (٥٤٤) بطلان التكليف بالوفاء بالأجرة المستحقة يتعلق بالنظام العام ومن ثم تجوز أثارته لأول مرة أمام محكمة النقض طالما لم يخالطه واقع .

المحكمة

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر فالوفاء شرطا أساسيا لقبول دعوى الاخلاء بسبب التأخر فى سداد الاجرة ، فاذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلا تعين الحكم بعدم قبولها ويشترط أن يبين فى التكليف الاجرة المستحقة المتأخرة المطالب بها وألا تجاوز ما هو مستحق فعلا فى ذمة المستأجر شريطة الا يكون

متنازعا فيها جديا ، وبطلان التكليف يتعلق بالنظام العام فيجـــــوز للمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها حتى ولو لم يلتفت اليه المســـتأجر أو يتمسك به ، وبهذه المثابة يجوز اثارته لاول مرة أمام محكمة النقــض طالما كان مبنيا على سـبب قانونى بحت أو يخالطه عنصر واقعى ســبق عرضــه على محكمة الموضـــوع •

(الطعن رقم ٩٩١ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٤/٢/١٩٧٩)

تعلق بطلان التكليف بالوفاء بالنظام العام بشرط ألا يخالطه واقع

القاعـدة (٤٢٠)

المبدأ (٥٤٥) بطلان التكليف بالوفاء بالأجرة يتعلـــــق بالنظـام العـــام •

المبدأ (٥٤٦) بطلان التكليف بالوفاء بالأجرة وان كـــان سببا قانونيا يتعلق بالنظام العام الا أنه لا تجوز أثارته لأول مرة أمـــام محكمة النقض اذا كان يخالطه واقع لم يسبق عرضه على محكمة الموضوع •

المحكمـــة

وحيث ان الطعن بنى على سببين ، ينعى الطاعن بالسبب الأول منهما على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون ، وفى بيانه يقـــول أن المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ اشترطت لقبول دعـــوى

الاخلاء التأخير فى سداد الأجرة أن يسبق تحريكها تنبيه على المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة ، واذا كان التنبيه الحاصل من مورث المطعون عليهم اليه بتاريخ ١٩٦٨/٦/٤ انطوى على الزعم بأنه تأخر فى وفاء مبلغ ١٨٥ جنيه من قيمة الأجرة المستحقة حتى يوليو سنة ١٩٦٨ ، وكان الثابت من انذارات العرض المعلنة فى تواريخ سابقة على تاريخ التنبيه أنه لم يكن مستحقا عليه حتى آخر يوليو سنة ١٩٦٨ سوى مبلغ ٦٠ جنيه و ٣٩ مليم فان ما ورد بالتنبيه المعلن اليه يكون منطويا على المطالبة بسداد مبالغ ليست مستحقة فى ذمته ولم يكن مدينا بها عند ذاك مما يبطل التكليف بالوفاء ويرتب عدم قبول الدعوى، وهو أمر متعلق بالنظام العام يجوز التحدى به لأول مرة أمام محكمة النقض ، مما يعيب الحكم بمخالفة القانون .

وحيث ان النعى مردود ، ذلك أنه وأن كان النص فى الفقرة (أ) من المادة الثانية من قانون ايجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والمقابلة للفقرة (أ) من المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه " لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان المؤجر ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها فى العقد الا لأحد الأسباب الآتية : (أ) اذا لم يقم المستأجر بوفاء الأجرة المستحقة طبقا لأحكام هذا القانون فى خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك باعلان على يد محضر أو بكتاب مسجل يسلم له بأيصال ... " ، يدل على أن المشرع أعتبر تكليف المستأجر بالوفاء شرطا أساسيا لقبول دعوى الاخلاء بسبب التأخير فى الأجرة ، فاذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلا تعين الحكم بعدم قبول الدعوى ، ويعتبر بطلان التكليف متعلقا بالنظام العام ،

ويشترط أن يبين فى التكليف بالوفاء الأجرة المستحقة المتأخرة التى يطالب بها المؤجر حتى يتبين المستأجر حقيقة المطلوب منه بمجرد وصول التكليف اليه والا فلا ينتج التكليف أثره ، الا اذا لم تكن قيمة هذه الأجرة محل خلاف بين الطرفين فلا يشترط عندئذ بيانها ، لئن كان ذلك ، الا أنه لما كان البين من الأوراق أن الطاعن لم يتمسك أمام محكمة الموضوع ببطلان التكليف بالوفاء وكان مبنى الدفع الذى تمسك به الطاعن بسبب النعى أن التنبيه المعلن للطاعن فى ١٩٦٨/٧/٤ لا يمثل الحقيقة وأن الأجرة المطلوبة فيه مجاوزة لما هو مستحق فعلا فى ذمته عند اعلانه به ، اذ تضمن التنبيه طلب سداد مبلغ ١٨٥٠ جنيها فى حين أن الثابت أنه لم يكن مدينا الا بمبلغ ٦٠ جنيه و ٣٩ مليم ليس غير ، لما كان ذلك وكان يشترط لقبول الأسباب المتعلقة بالنظام العام لأول مرة أمام محكمة النقض الا يخالطها أى عنصر واقعى لم يسبق عرضه على محكمة الموضوع ، اعتبارا بأن السبب لا يكون قانونيا صرفا الا بتوافر هذا الشرط ، وكان لا يتسنى لمحكمة النقض التحقق من سداد الدفع ببطلان التكليف بالوفاء الا بالخوض فى وقائع النزاع واحتساب المبالغ التى أوفاها الطاعن ومقدار الأجرة المستحقة عليه حتى تاريخ التنبيه توصلا للتصرف الى مطابقة المبلغ الذى تضمنه التنبيه للمبلغ المستحق فى ذمته حتى ذلك الوقت ، فان ما أثاره الطاعن من بطلان التكليف بالوفاء وأن كان سببا قانونيا يتعلق بمدى صحة تطبيق محكمة الموضوع للقانون ، الا أنه يخالطه واقع لم يسبق عرضه على محكمة الموضوع ، ولا يجوز اثارته لأول مرة أمام هذه المحكمة ، ومن ثم يكون النعى غير مقبول .

وحيث ان الطاعن ينعى بالسبب الثانى على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون وفى بيان ذلك يقول ان الحكم اعتمد فى قضائه على النتيجة التى انتهى اليها تقرير الخبير مستبعدا فيه رسم انذارات العرض ، مع أن الثابت من مستندات الطاعن أن مورث المطعون عليهم كان يقبل المبالغ المعروضة عليه دون أى تحفظ ، وكانت تخصم منها رسوم الانذارات تبعا لما أثبت بالانذار الأول ، ومن ثم فأن جنوح مورث المطعون عليهم للمطالبة بأكثر مما هو مستحق يقطع بتعمده الامتناع عن قبول الأجرة ، ويلقى على كاهله رسوم الانذارات التالية للانذار الأول ، بما يفيد أن العرض الذى تم بالانذار المعلن لمورث المطعون عليهم فى ١٩٦٦/٤/١٤ تم صحيحا ، وأن عدم احتساب المبلغ المعروض لهذا الانذار على ما ذهب الخبير والحكم المطعون فيه لا يعتمد على صحيح القانون .

وحيث ان النعى مردود ، ذلك أنه لما كان الحكم المطعون فيه ركن فى قضائه الى أن ما انتهى اليه الخبير فى تقريره بشأن تصفية حساب الأجرة المتأخرة المستحقة على الطاعن حتى ١٩٧١/٥/٣٠ وقدرها ٤١ جنيه و ٩١٠ مليم ، وأنه باضافة مبلغ ٢٥ جنيها و ٧٠ مليم مقدار الأجرة المستحقة بعد ذلك وحتى قفل باب المرافعة فى ١٩٧٢/٥/٥ وخصم مبلغ ٢٧ جنيها و ٢٥٠ مليما قيمة المسدد فى تلك الفترة على دفعتين ، تصبح الأجرة المتأخرة مبلغ ٣٩ جنيها و ٧٢٥ مليم . لما كان ذلك ، وكان اعتراض الطاعن اذ ينحصر فى عدم احتساب قيمة انذار العرض المعلن فى ١٩٦٦/٤/١٤ وقيمة رسوم وقيمة رسوم الانذارات وجملتها مبلغ ٣٤ جنيها و ٢٨٠ مليم أى أقل من

المبلغ الذى أثبت الحكم تأخر الطاعن فى سداده ، فأن ذمة الطاعن تظل مشغولة حتى يفرض صحة ما يذهب اليه ، ويكون النعى غير منتج •

ولما تقدم يتعين رفض الطعن •

(الطعن رقم ٥٥٩ لسنة ٤٢ ق — جلسة ١٩٧٧/٢/٢٣)

القاعدة (٤٢١)

المبدأ (٥٤٧) بطلان التكليف بالوفاء بالأجرة يتعلق بالنظام العام ومن ثم يجوز أثارته لأول مرة أمام محكمة النقض •

الحكم

وحيث أنه لما كان المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان المشروع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء شرطا اساسيا لقبول دعوى الاخلاء بسبب التأخر فى سداد الاجرة ، فاذا خلت منه الدعوى او وقع باطلا تعين الحكم بعدم قبولها ، ويشترط أن يبين فى التكليف الاجرة المستحقة المتأخرة المطالب بها ، والا تجاوز ما هو مستحق فعلا فى ذمة المستأجر شريطة الا يكون متنازعا فيها جديا ، وبطلان التكليف يتعلق بالنظام العام ، فيجوز للمحكمة ان تقضى به من تلقاء نفسها حتى ولو لم يلتفت اليه المستأجر او يتمسك به ، وبهذه المثابة يجوز أثارته لأول مرة أمام محكمة النقض طالما كان مبنيا عليه سبب قانونى بحت أو يخالطه عنصر واقعى سبق عرضه على محكمة الموضوع لما كان ذلك وكان الثابت من مدونات الحكم الابتدائى ان التكليف بالوفاء

المعلن للطاعن فى ١٩٨٢/١١/٢١ قد تضمن التنبيه على الاخـــير بسداد مبلغ ٩١٫٨٠٠ مليم جنيه قيمة الاجرة المتأخرة عليه فى الفترة مـــن سبتمبر حتى نوفمبر سنة ١٩٨٢ بواقع ٣٠ شهريا ، وكان البين مـــن الحكم المطعون فيه ان الطاعن نازع فى الاجرة المستحقة عليه ، وقـــرر ان لجنة تحديد الايجارات قدرت الاجرة الشهرية لعين النزاع بمبلـــغ ١٩ جنيه ، وقدم للتدليل على ذلك كتابا مؤرخا ١٩٨٢/٣/٢٩ موجهـــا اليه من اللجنة بأن اجرة الوحدة ١٩ جنيه وتمسك باحتساب الاجرة علـــى هذا الاساس فان الحكم المطعون فيه اذ لم يعرض لدفاع الطاعـــن بشأن مقدار الاجرة القانونية للشقة موضوع النزاع وهو دفاع جوهرى لمـــا قد يترتب على نتيجة بحثه من أثر فى التكليف بالوفاء الذى هو شـــرط اساسى لقبول دعوى الاخلاء ، فانه يكون معيبا بالقصور فى التســـبيب بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن .

(الطعن رقم ٦٢٨ لسنة ٥٤ ق — جلسة ١٩٨٥/٥/٦)

خامسا : لا يجوز لغير المستأجر التمسك ببطلان التكليف بالوفاء .

القاعـــدة (٤٢٢)

المبدأ (٥٤٨) بطلان التكليف بالوفاء بالأجرة — فى دعـــوى الأخلاء لعدم الوفاء بالأجرة — مقرر لمصلحة المستأجر ومن ثـــم لا يجوز للمؤجر التمسك به لكى تحكم المحكمة بعدم قبول الدعوى بـــدلا من رفضهـــا .

الحكـــم

لما كانت الاجرة التى خول المشرع المستأجر الوفاء بها حتى اقفال باب المرافعة فى معنى المادة ١/٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ سالفة الذكر هى الاجرة المستحقة بالتكليف بالوفاء وفوائدها والمصاريف الرسمية بكافة أنواعها ، وكان البين من التكليف بالوفاء أنه تضمن التنبيه على المطعون عليه بسداد مبلغ ٠٠٠ قيمة الأجرة المستحقة من ٠٠٠٠٠ حتى ٠٠٠٠٠ وما يستجد فحسب ، ولم يرد به تكليفه بسداد قيمة العوائد المستحقة عليه فلا يصح النعى على الحكم المطعون فيه رفضه دعوى الاخلاء لعدم تضمن التكليف بالوفاء لهذه العوائد .

(الطعن رقم ٦٤٣ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٨١/١/٢٤)

— اثبات الوفاء بالأجرة .

القاعدة (٤٢٣)

المبدأ (٥٤٩) لما كان المستأجر هو الملزم قانونا بالوفاء بالأجرة مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة فأنه يكون ملتزما باثبات الوفاء بها .

الحكـــم

لما كان من المقرر وفقا لنص المادة ١ من قانون الاثبات أن على الدائن اثبات الالتزام وعلى المدين أثبات التخلص منه ، وكان المستأجر ملزما قانونا بالوفاء بالأجرة مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة ومن ثم كان هو المكلف — باعتباره المدين فى هذا الالتزام — باثبات الوفاء به .

(الطعن رقم ٥١ لسنة ٤٦ ق — جلسة ١٩٨١/٣/١٥)

المبحث الرابع

توقى المستأجر الحكم بالأخلاء

المبالغ الواجب الوفاء بها قبل قفل باب المرافعة لتوقى طلب الأخلاء

القاعدة (٤٢٤)

المبدأ (٥٥٠) المبالغ الماليه الواجب الوفاء بها قبل قفل باب المرافعة لتوقى طلب الأخلاء هى الأجرة المستحقة فى التكليف بالوفاء والمصاريف الرسمية بكافة أنواعها •

المبدأ (٥٥١) منازعة المؤجر بأن ذمة المستأجر لا زالت مدينه بجزء من الأجرة وأغفال الحكم بحث هذه المنازعة يعد قصور فى الحكم •

المحكمة

اذ كانت الاجرة التى خول المشرع للمستأجر الوفاء بها حتى اقفال باب المرافعة فى معنى المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ هى الاجرة المستحقة فى التكليف بالوفاء والمصاريف الرسمية بكافة أنواعها • وكان البين من الاوراق أن الطاعنة — المؤجرة — قد نازعت المطعون عليه — المستأجر — فى سداد الاجرة مقررة أن ذمته لا زالت مدينة • وكان الحكم المطعون فيه وهو بصدد الرد على هذا الدفاع لم

يبين مدى صواب ما تدعيه الطاعنة فى هذا الشأن ، وما اذا كان وفاء المطعون عليه يعد مبرئا لذمته من كافة الاجرة المستحقة وملحقاتها القانونية على النحو سالف البيان ، وذهب الى أن حكما صدر بتخفيض الاجرة دون أن يوضح ما اذا كان من حق المطعون عليه طلب اجراء المقاصة بشأنه أو أن هناك فروقا يحق له الحصول عليها . الامر الذى يبين منه أن المنازعة ظلت معلقة وباقية دون حسم برغم أنها مسألة أولية يتعين الادلاء بالقول فيها فانه يكون قاصر التسبيب .

(الطعن رقم ٣٢٩ لسنة ٤١ ق — جلسة ١٢/٥/١٩٧٦)

لا يجوز أثارة عدم وفاء المستأجر بكامل الأجرة المتأخرة لأول مرة أمام محكمة النقض .

القاعدة (٤٢٥)

المبدأ (٥٥٢) النعى بأن المستأجر لم يقم بالوفاء بفوائد الأجرة المتأخرة عليه لتوقى طلب اخلائه من العين المؤجرة لا يجوز اثارته لأول مرة أمام محكمة النقض .

الحكم

وحيث ان حاصل النعى بالسبب الثالث أن الحكم المطعون فيه قد خالف القانون ، وفى بيان ذلك تقول الطاعنة أن الوفاء المانع من الاخلاء قانونا هو الشامل للأجرة وفوائدها بواقع ٧ ٪ من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد والمصاريف الرسمية واذ كان الوفاء

الذى قام به المطعون عليه قد اقتصر على الأجرة دون الفوائد فانـــه يكون ناقصا ويكون الحكم المطعون فيه اذ أعتد بهذا الوفاء قد خالـف القانـون •

وحيث أن هذا النعى غير مقبول ، لما هو مقرر بقضاء هـــذه المحكمة من أنه متى كان وجه النعى قد تضمن دفاعا جديدا يخالطـه واقع لم يثبت ابداؤه أمام محكمة الموضوع فانه لا تجوز اثارته لأول مـرة امام محكمة النقض • ولما كان دفاع الطاعنة بأن المطعون عليه لم يـوف بجميع المبالغ المستحقة فى ذمته من أجرة وفوائد ومصاريف هو دفـاع يخالطه واقع ، وكانت الطاعنة لم تقدم ما يثبت أنها تمسكت به لـدى محكمة الموضوع وليس فى الحكم المطعون فيه ما يفيد ذلك ، فمن ثـم يكون ما تضمنه وجه النعى سببا جديدا لا يجوز التحدى به لأول مـرة أمام محكمة النقـض •

ولما تقدم يتعين رفض الطعن •

(الطعن رقم ٤٦٣ لسنة ٤٥ ق — جلسة ١٩٧٩/١/٦)

•

المستأجر غير ملزم بأداء الفوائد على الأجرة المتأخرة لتوقى الأخلاء •

القاعـدة (٤٢٦)

<u>المبدأ (٥٥٣) الغاء الفوائد المستحقة على الأجرة فى ظل القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وسريان القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قبل قفـل</u>

باب المرافعة فى الدعوى المنظورة يجعل المستأجر غير ملزم بـأداء الفوائد لتوقى الاخلاء .

الحكم

اذ كان عقد الايجار موضوع التداعى مبرما فى ١٩٧٣/١/١ أى فى ظل القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فان هذا القانون يكون بحسب الاصل هو الواجب التطبيق على العقد من تاريخ ابرامه وطوال مدة سريانه حتى اذا ما استجدت بعده أحكام متعلقة بالنظام العام فانها تسرى من تاريخ العمل بالقانون الذى استحدثتها ، ولئن كانت المادة ٢٣ من القانون المذكور قد نصت فى الفقرة الثانية منها على أنه "ولا يحكم بالاخلاء اذا قام المستأجر بأداء الاجرة وفوائدها بواقع ٧٪ من تاريخ الاستحقاق وحتى تاريخ السداد والمصاريف الرسمية وذلك قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى" ، الا وأنه قد صدر القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذى عمل به من ١٩٧٧/٩/٩ متضمنا فى المادة ٣١/أ منه والتى حلت محل المادة ٢٣/أ سالفة الذكر النص على أنه "ولا يحكم بالاخلاء اذا قام المستأجر قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى بـأداء الاجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية" فان مؤدى ذلك ان المشرع قد استحدث بالنص الجديد تعديلا يقضى بقصر ما يلتزم المستأجر بادائه توقيا للحكم عليه بالاخلاء على الاجرة والمصاريف والنفقات وذلك دون الفوائد التى كان يشملها القانون السابق ، مما مفاده ان المشرع لم يجعل من أداء الفوائد شرطا لتوقى الاخلاء بحيث لم يعد التخلف عن سدادها فى هذه الحالة سببا من أسباب الاخلاء . ولما كانت الغاية التى دعت الى هذا التعديل ليس مجرد التيسير على

المستأجر الذى وضع حكم توقى الاخلاء فى الاصل بقصد حمايته ، بل اتجاها من المشرع الى مناهضة الفوائد والنزوع الى استنكار الربا والاشفاق من تعاطيه اخذا بما تمليه مبادئ الشريعة الاسلامية فى هذا الصدد واتساقا مع ما نصت عليه المادة الثانية من الدستور الصادر فى سنة ١٩٧١ من اعتبار هذه المبادئ مصدرا رئيسيا للتشريع • لما كان ذلك فان هذا النص المستحدث يكون متعلقا بالنظام العام ويسرى لذلك بأثر فورى على المراكز والوقائع القانونية القائمة وقت نفاذه ولو كانت ناشئة قبله ويكون بالتالى هو الواجب التطبيق على العقد والواقعة موضوع التداعى •

(الطعن رقم ١٤١١ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٢/٤/١٩٨٠)

المقصود بقفل باب المرافعة هو قفل باب المرافعة أمام محكمة الأستئناف

القاعدة (٤٢٧)

المبدأ (٥٥٤) للمستأجر توقى طلب الأخلاء بسبب عدم الوفاء بالأجرة بأن يقوم بدفع الأجرة وملحقاتها للمؤجر ليس فقط قبل اقفال باب المرافعة أمام محكمة أول درجة بل يمكنه ذلك قبل قفل باب المرافعة أمام محكمة الأستئناف •

الحكم

مؤدى نص المادة ٢/٣١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ومن قبلها

المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ان المشرع وأن رتب للمؤجر الحق فى اخلاء المستأجر بمجرد انقضاء خمسة عشر يوما على تكليفه بالوفاء بالأجرة المستحقة دون الوفاء بها الا أنه رغبة فى التيسير على المستأجرين افسح لهم مجال الوفاء حتى تاريخ اقفال باب المرافعة فى الدعوى بحيث أصبح قيام المستأجر بسداد الأجرة وملحقاتها حتى التاريخ المذكور مسقطا لحق المؤجر فى الاخلاء . واذ جاء نص المادة المذكورة عاما مطلقا فانه لا يجوز قصر نطاقها على اقفال باب المرافعة امام محكمة الدرجة الأولى دون محكمة الاستئناف اذ يعتبر ذلك تقييدا لمطلق النص دون مسوغ وتخصيصا لعمومه بغير مخصص . ومن ثم فانه وعلى ما جرى قضاء هذه المحكمة يكون من حق المستأجر أن يقوم توقيا للحكم عليه بالاخلاء بسداد الاجرة وملحقاتها الى ما قبل اقفال باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف .

(الطعن رقم ١٤١١ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٠/٤/١٢)

توقى المستأجر الحكم بالاخلاء لعدم الوفاء بالأجرة يكون بدفع الأجرة وملحقاتها قبل قفل باب المرافعة فى محكمة الدرجة الثانية .

القاعدة (٤٢٨)

المبدأ (٥٥٥) يجوز للمستأجر توقى الحكم بالأخلاء وأسقاط حق المؤجر فيه بأداء الأجرة وفوائدها والمصاريف الرسمية المستحقة حتى أقفال باب المرافعة أمام محكمة الأستئناف .

الحكـــــم

" ..... ولما كانت صياغة المادة ٢٣ المشار اليها (مـــن القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩) جاءت عامه مطلقه فلا يجوز قصر نطاقهـــا على اقفال باب المرافعة أمام المحكمة الأبتدائية دون محكمة الأستئناف لما فيه من تقييد لمطلق النص وتخصيص لعمومه بغير مقتض وهو مـا لا يجوز بما مؤداه أن للمستأجر توقى الحكم بالأخلاء واسقاط حق المؤجـر فيه بأداء الأجرة وفوائدها والمصاريف الرسمية المستحقة حتى اقفـــال باب المرافعة فى الدعوى أمام محكمة الأستئناف أيضـــا .

(الطعن رقم ٩٤٠ لسنة ٥٠ ق — جلسة ١٩٨١/١/١٧)

القاعـدة (٤٢٩)

المبدأ (٥٥٦) يجوز توقى طلب أخلاء المستأجر لعـــدم الوفاء بالأجرة بأن يقوم المستأجر بأداء الأجرة وفوائدها والمصاريـــف الرسمية حتى اقفال باب المرافعة فى الأستئناف طبقا للقانون ٥٥ لسنة ١٩٦٩ .

الحكـــم

وحيث ان الطاعنه تنعى بالسبب الثانى على الحكم المطعون فيـه الخطأ فى تطبيق القانون ، وفى بيان ذلك تقول ان الحكم اعتـــبر أن قيام المطعون عليه بسداد الأجرة قبل اقفال باب المرافعة فى الدعـوى

أمام محكمة الاستئناف مسوغا لرفض الدعوى وفق المادة ٢٣ من القانون رقم ١٢ لسنة ١٩٦٩ ، فى حين أن المقصود باقفال باب المرافعة المشار اليه بالنص هو الحاصل أمام محكمة الدرجة الأولى فقط لأن المهل) الاستثنائية الممنوحة للمستأجر — المتأخر فى الوفاء انما تقرر بها بداءة بالقانون رقم ٣٦ لسنة ١٩٦٦ وذلك فى ظل أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ اذ كانت تنظر الدعاوى الايجارية على درجة واحدة فى المحاكم الابتدائية ، ولما وضع مشروع القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أدرج فيه نص القانون رقم ٣٦ لسنة ١٩٦٦ . وكان مقصودا به حتما اقفال باب المرافعة أمام المحاكم الابتدائية لأن المشروع وضع أصلا على أساس أن الدعاوى الايجارية لا تنظر الا على درجة واحدة فى المحاكم الابتدائية ، وأن ما تقرر عند نظر المشروع من فتح باب الطعن فى الأحكام الايجارية انما كان يقصد أن تستقر الأحكام على مبادئ موحدة ولم يقصد به اطالة المهلة الاستثنائية الممنوحة للمستأجر للوفاء . واذ اعتد الحكم المطعون فيه بالوفاء الحاصل امام محكمة الاستئناف واعتبره حائلا دون الحكم بالاخلاء فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

وحيث ان هذا النعى غير سديد ، اذ المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن النص فى المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على أنه " فى غير الأماكن المؤجرة مفروشة لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد الا لأحد الأسباب الآتية : (أ) اذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال

خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك ٠٠٠ على أنه لا يحكمها بالاخلاء اذا قام المستأجر بأداء الأجرة وفوائدها بواقع ٧٪ من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد والمصاريف الرسمية وذلك قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى ٠٠٠ " ، يدل على أن المشرع وان رتب للمؤجر الحق فى اخلاء المستأجر بمجرد انقضاء خمسة عشر يوما من تكليفه بوفاء الاجرة المستحقة دون الوفاء بها ، الا أنه رغبة فى التيسير على المستأجرين أفسح لهم مجال الوفاء بالأجرة المتأخرة حتى تاريخ اقفال باب المرافعة فى الدعوى ، بحيث اصبح قيام المستأجر بوفاء الاجرة وملحقاتها حتى ذلك التاريخ مسقطا لحق المؤجر فى الاخلاء ، واذ جاءت صياغة المادة ٢٣ المشار اليها عامة مطلقة فانه لا يجوز قصر نطاقها على اقفال باب المرافعة أمام المحكمة الابتدائية دون محكمة الاستئناف اذ فى ذلك تخصيص لعموم النص وتقييد لاطلاقه بغير مخصص وهو ما لا يجوز ، ومتى كان النص صريحا قاطعا فى الدلالة على المراد منه بلا محل للخروج عليه أو تأويله استهداء بالمراحل التشريعية التى سبقته ، لما كان ذلك فانه يجوز توقى طلب الاخلاء بأداء الاجرة وفوائدها والمصاريف الرسمية حتى اقفال باب المرافعة فى الدعوى أمام محكمة الاستئناف واذ أخذ الحكم المطعون فيه بهذا النظر فانه لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٤٦٣ لسنة ٤٥ ق — جلسة ١٩٧٩/١/٦)

القاعدة (٤٣٠)

المبدأ (٥٥٧) الأخلاء بسبب الأمتناع عن سداد الأجرة توقى

المستأجر الحكم بالأخلاء بدفع الأجرة المطالب بها قبل قفل بـــاب المرافعة أمام محكمة الدرجة الأولى • فان الحكم بالأخلاء يكون ممتنعـا وجوبا — حكم محكمة أول درجة مع ذلك بالأخلاء مما حدى بالمستأجـر الى استئناف الحكم ، فانه فى هذه الحالة لا يكون المستأجر مطالبـا بموالاة سداد الأجرة التى تستجد بعد ذلك فى مرحلة الأستئناف توقيا للحكم بالأخـلاء •

الحكـــم

وحيث أنه مما تنعاه الطاعنه على الحكم المطعون فيه الخطأ فـى تطبيق القانون وفى بيان ذلك تقول أنه لما كانت المطعون ضدها قـد أسست طلب الأخلاء على عدم وفاء الطاعنه بالأجرة المستحقة عن المـدة من يناير حتى أبريل سنة ١٩٨٠ بالأضافة الى الزيادة المقررة مقابـل تغيير الأنتفاع بالعين المؤجرة الى غير أغراض السكنى ، فقضت محكمـة الدرجة الأولى بالأخلاء لهذا السبب رغم تمسك الطاعنة بسدادهـا الأجرة القانونية عن الشهور المطالب بها بموجب شيك أرسل للمطعـون ضدها فى ١٩٨٠/٥/٥ ، وكانت محكمة الأستئناف قد قضت بحكمهـا الصادر بجلسة ١٩٨٣/٤/٧ بعدم أحقية المطعون ضدها فى زيـادة الأجرة المطالب بها ومن ثم فان النزاع أمامها يبقى منحصرا فى واقعـة سداد أجرة الشهور الأربعة التى أقامت بسببها المطعون ضدها طلـب الأخلاء ، وأسست الطاعنة استئنافها على براءة ذمتها منهـا • الا أن المحكمة قضت بتأييد الحكم المستأنف استنادا الى تقاعس الطاعنة عـن

سد اد الأجرة المستحقة عن الشهور التالية لمدة التداعى ، والتى أستحقت أثناء نظر الأستئناف ، وذلك بالمخالفة لأحكام المادتين ٢٣٢ ، ٢٣٣ من قانون المرافعات باعتبار أن الأستئناف ينقل الدعوى بحالتها التى كانت عليها قبل صدور الحكم المستأنف بالنسبة لما رفع عنه الأستئناف فقط مما يشوب الحكم بالخطأ فى تطبيق القانون .

وحيث ان النعى صحيح ، ذلك أن المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر — والمنطبق على واقعة الدعوى — تنص على أنه " فى غير الاماكن المؤجرة مفروشة لا يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد الا لاحد الاسباب الآتية : (أ) اذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالاجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف او باعلان على يد محضر ولا يحكم بالاخلاء اذا قام المستأجر قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى باداء الاجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية ... " ، واذ جاءت عبارة المادة مطلقة فانه — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — اذا فوت المستأجر الاستفادة من رخصة السداد حتى قفل باب المرافعة امام محكمة أول درجة فان حقه فى الاستفادة منها يظل حتى قفل باب المرافعة فى الأستئناف ، الا انه استعمل هذه الرخصة وقام بالسداد حتى قفل باب المرافعة فى الدعوى امام محكمة أول درجة ، فان الأخلاء للتأخير فى دفع الأجرة يكون ممتنعا وجوبا . فاذا حكمت محكمة أول درجة مع ذلك بالاخلاء مما حدى بالمستأجر الى استئناف الحكم ،

فان الاخير لا يكون مطالبا بموالاة سداد الأجرة التى تستجد بعد ذلك فى مرحلة الاستئناف توقيا للحكم بالاخلاء ، طالما ان المتوقى قد صادف فى محله بحصول السداد صحيحا حتى اقفال باب المرافعة امام محكمة أول درجة . لما كان ذلك ، وكان الواقع فى الدعوى ان المطعون ضدها اقامت دعواها بطلب الاخلاء على سند من تخلف الطاعنة عن سداد الاجرة المستحقة عن الشهور من يناير حتى ابريل سنة ١٩٨٠ فضلا عن الزيادة الواردة على الاجرة مقابل تغيير استعمال المكان المؤجر الى غير اغراض السكن ، وتمسكت الطاعنة ببراءة ذمتها من الاجرة المطالب بها بموجب الشيك رقم ٢١٤٠٠ المرسل منها بتاريخ ١٩٨٠/٥/٥ وطلبت اجلا لتقديم دليله ، الا أن المحكمة قضت بالاخلاء فأستأنفت الطاعنة الحكم استنادا الى سبق سدادها الاجرة المطالب بها وعدم استحقاق المطعون ضدها الزيادة المشار اليها باعتبار انها استأجرت العين مثار النزاع — منذ البداية — لاستعمالها مكتبا لموظفيها ، واصدرت محكمة الاستئناف حكما فى ١٩٨٣/٤/٧ قضت — فى أسبابه — بعدم أحقية المطعون ضدها فى المطالبة بهذه الزيادة ، ومن ثم فان سلطتها تحددت — من بعد — عند حد مراقبة التحقق من السداد الحاصل امام محكمة أول درجة لشرط التوقى الاخلاء ، وما قد يثار أمامها من المطعون ضدها فى هذا الخصوص — دون حاجة لرفع استئناف فرعى ، لما كان ذلك ، وكان الثابت فى الدعوى ان الهيئة الطاعنة قد توثقت بعد الحكم بالاخلاء امام محكمة الدرجة الاولى بسدادها الاجرة المستحقة قبل الحكم فى الدعوى بموجب شيكات تمت اضافتها لحساب المطعون ضدها

حسبما جاء بخطاب البنك المركزى الامر الذى يمتنع معه الحكم بالاخلاء ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه يكون قد اخطأ فى تطبيقه القانون بما يوجب نقضه • ولما كان الموضوع صالح للفصل فيه • ولما تقدم يتعين الحكم بالغاء الحكم المستأنف وبرفض الدعوى •

(الطعن رقم ٢٠٢٧ لسنة ٥٤ ق — جلسة ١٩٨٥/٥/٢٣)

القاعدة (٤٣١)

المبدأ (٥٥٨) دعوى المؤجر باخلاء المستأجر للتأخر ولتكرار التأخر فى سداد الاجرة • سداد المستأجر الأجرة مع الفوائد والمصاريف قبل اقفال باب المرافعة • استئنافه الحكم الصادر ضده بالأخلاء لتكرار التأخر فى السداد دون عذر • قضاء المحكمة الاستئنافية بتأييد الحكم لعدم سداد الاجرة التى استحقت اثناء نظر الاستئناف • خطأ تجاوزت به المحكمة نطاق الاستئناف • علة ذلك •

الحكم

النص فى المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على أنه " فى غير الاماكن المؤجرة مفروشة لا يحق للمؤجر ان يطلب اخلاء المكان المؤجر ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد الا لأحد الاسباب الآتية : (١) اذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالاجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم

الوصول دون مظروف او باعلان على يد محضر ، على أنه لا يحكم بالاخلاء اذا قام المستأجر بأداء الاجرة وفوائدها بواقع ٧٪ من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد والمصاريف الرسمية وذلك قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى ، واذ جاءت عبارة المادة مطلقة فانه — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — اذا فوت المستأجر الاستفادة من رخصة السداد حتى قفل باب المرافعة أمام محكمة أول درجة فان حقه فى الاستفادة منها يظل حتى قفل باب المرافعة فى الاستئناف ، الا أنه اذا استعمل هذه الرخصة وقام بالسداد حتى قفل باب المرافعة فى الدعوى امام محكمة أول درجة ، فان الاخلاء للتأخير فى دفع الاجرة يكون ممتنعا وجوبا ، فاذا حكمت محكمة أول درجة رغم ذلك بالاخلاء استنادا الى سبب آخر مما حدا بالمستأجر على استئناف الحكم فان الاخير لا يكون مطالبا بموالاة سداد الاجرة التى تستجد بعد ذلك فى مرحلة الاستئناف توقيا للحكم بالاخلاء طالما ان التوقى قد صادق محله فعلا وبنص القانون بحصول السداد صحيحا حتى اقفال باب المرافعة امام محكمة أول درجة . لما كان البين من الحكم الابتدائى ان الطاعنة سددت الاجرة المتأخرة والفوائد والمصاريف — وفق المادة ٢٣ آنفة الذكر — حتى قفل باب المرافعة أمامها ، وحكمت بالاخلاء على أساس آخر هو تكرار التأخر فى سداد الاجرة دون عذر مقبول ، فلا يقبل من المحكمة الاستئنافية ان تعود وتقرر اخلاء الطاعنة لتراخيها فى سداد الاجرة التى تستجد أثناء نظر الاستئناف لأن الأخلاء لعدم دفع الاجرة قد اصبح ممتنعا بحصول توقيه امام محكمة أول درجة على ما سلف بيانه ، لما كان ما تقدم ، وكان

الاستئناف — طبقا لما تقضى به المادة ٢٣٢ من قانون المرافعات — ينقل الدعوى بحالتها التى كانت عليها قبل صدور الحكم المستأنف بالنسبة لما رفع عنه الاستئناف فقط ، وكان الحال ان الطاعنة (المستأجرة) استأنفت حكم محكمة أول درجة بغية الخلاص فيما قضى به من اخلائها لتكرارها فى التأخر فى دفع الاجرة دون عذر مقبول ، فان سلطة المحكمة الاستئنافية فيما يجاوز هذا الذى رفع عنه الاستئناف — وطبقا للاثر الناقل — تقف عند حد مراقبة استيفاء السداد الحاصل امام محكمة أول درجة لشروط توقى الاخلاء وما قد يثار امامها من المستأنف عليه فى هذا الخصوص دون حاجة لرفع استئناف فرعى ، واذ كان الواقع فى الدعوى ان المطعون عليهم لم ينازعوا فيما انتهت اليه محكمة أول درجة من حصول كامل السداد بالاجرة حتى قفل باب المرافعة امامها ، فان ما عمدت اليه محكمة الاستئناف من تأسيس حكمها بالاخلاء على عدم سداد ما استجد من أجرة أمامها هى الاخرى فيه مجاوزة لنطاق الاستئناف بما يضر المستأنفة من استئنافها .

(الطعن رقم ٧٢٥ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٧٩/١/٢٤)

الشرط الصريح الفاسخ لا يعفى المؤجر من واجب التكليف بالوفاء بالأجرة

القاعدة (٤٣٢)

المبدأ (٥٥٩) النص فى عقد الايجار على الشرط الصريح الفاسخ جزاء التخلف عن سداد الأجرة مع الأعفاء من الأعذار لا يعفى المؤجر من واجب التكليف بالوفاء قبل رفع دعوى الاخلاء ، ولا يحرم المستأجر من توقى الفسخ بالقيام بسداد الأجرة الى ما قبل صدور الحكم النهائى .

الحكـــــم

" أنه وان كان مما تجيزه الاحكام العامة فى القانون المدنـــى اعمالا لمبدأ سلطان الارادة ، وعلى ما نصت عليه المادة ١٥٨ مـــن ذلك القانون ، الاتفاق على اعتبار العقد مفسوخا من تلقاء نفســـه دون حاجـــة الى حكم قضائى عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشـــئة عنه ، ممـــا مؤداه وقوع الفسخ فى هذه الحالة نفاذا لذلك الاتفـــاق بقوة القانون وحرمان المتعاقد بذلك — وعلى ما جرى به قضـــــاء هذه المحكمة وافصحت عنه المذكرة الايضاحية للقانون — مـــــن ضمانتين ، اذ يقع الفسخ حتما دون ان يكون للقاضى خيار فى امره ، بل ويتحقق ذلك دون حاجة الى التقاضى ما لم ينازع المدين فى وقوع موجب الفسخ وان كانت مهمة القاضـــى فى هذه الحالة تقف عنـــد حد التحقق من عدم الوفاء بالالتزام ، ليقرر اعتبار الفسخ حاصـــــلا فعلا ، انه وان كان ذلك قائما فى العقود الملزمة للجانبين وفقـــا للاحكام العامة فى القانون المدنى ، الا انه تحقيقا للتوازن بـــين أوضاع المؤجرين والمستأجرين للاماكن التى تسرى عليها احكـــــام القوانين الاستثنائية المنظمة للايجار رأى المشرع التدخل بحكم آمـــر فى حرية المؤجر فى النص فى العقد على الشرط الفاسخ الصريح فـــى حالة التأخر فى سداد الاجرة ، فنص فى المادة ٢٣ من القانون رقـــم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بـــــين المؤجرين والمستأجرين على أنه " فى غير الاماكن المؤجرة مفروشـــة لا يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليهـا فى العقد الا لاحد الاسباب الآتيـــة :

(أ) اذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالاجرة المستحقة خـــــلال

خمسة عشرة يوما من تاريخ تكليفه بذلك ...

" على انه لا يحكم بالاخلاء اذا قام المستأجر بأداء الاجرة وفوائدها ... والمصاريف الرسمية ، وذلك قبل اقفال باب المرافعة في الدعوى .. " فدل بذلك على أنه — وأن لم يصادر حق المتعاقدين في الاتفاق على الشرط الفاسخ الصريح في عقد الايجار — الا أنه أورد عليه قيودا منها ما يتصل بعدم أعمال الاثر الفورى لهذا الاتفاق وذلك بما أوجبه على المؤجر من تكليف المستأجر بالوفاء بالاجرة خلال مدة معينة ، ومنها ما يتعلق بتفادى الاثر المترتب على الاتفاق وذلك بما أجازه للمستأجر من توقى الاخلاء بأداء الاجرة وفوائدها والمصاريف قبل اقفال باب المرافعة في الدعوى ، وعلى ذلك فانه اذا ما قام المؤجر بواجبه ولم يستعمل المستأجر الرخصة المخولة له تحققت للشرط الصريح الفاسخ آثاره ".

(الطعن رقم ٧٠٢ لسنة ٤٦ ق — جلسة ١٩٧٩/٦/٣٠) .

القاعدة (٤٣٣)

المبدأ (٥٦٠) الشرط الصريح الفاسخ في عقد الايجار أصبح باطلا اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لتعارضه مع نص قانوني متعلق بالنظام العام هو نص المادة ٢٣ أ التي تستوجب التكليف بالوفاء خلال خمسة عشر يوما بكتاب موصى عليه بدون مظروف أو باعلان على يد محضر .

يشترط لاعمال الشرط الصريح الفاسخ الا يتعارض مع نص قانوني متعلق بالنظام العام بما يبطله . واذ كان النص في المادة ٢٣/أ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على ان للمؤجر ان يطلب اخلاء المستأجر " اذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالاجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه بدون مظروف أو باعلان على يد محضر على ان لا يحكم بالاخلاء اذا قام المستأجر باداء الاجرة وفوائدها بواقع ٧٪ من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد والمصاريف الرسمية وذلك قبل اقفال باب المرافعة في الدعوى " متعلق بالنظام العام فيبطل الشرط الصريح الفاسخ فيما يخالفه بحيث لا يعتبر المستأجر مقصرا في سداد الأجرة بما يجيز اعتبار العقد مفسوخا واخلاءه الا اذا لم يف بالاجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بسدادها على النحو المبين بالنص ولا يقع الفسخ أو يحكم بالاخلاء اذا سدد الاجرة والفوائد والمصاريف قبل قفل باب المرافعة في الدعوى المرفوعة لاخلائه واذا كان العقد متضمنا لشرط صريح فاسخ فيبطل ولا يعمل به فيما لا يوافق حكم النص .

المبدأ (٥٦١) الأصل في الأحكام المستعجلة أنها مؤقتة بطبيعتها أمام القضاء المستعجل ولكنها لا حجية لها أمام قضاء الموضوع .

المبدأ (٥٦٢) تعتبر الحيازة متصلة حتى ولو انتزعت لفترة

كرها بطرد المستأجر بموجب حكم قضائي فقد قوته في التنفيذ بالغائه حيث يعتبر بمثابة عقبة مادية استغلها المؤجر لانتزاع حيازة المستأجر كرها مما لا يزيل تلك الحيازة قانونا وتكون له الافضلية لسبقه في حيازة العين بصرف النظر عن حسن نية المستأجر الآخر .

النص في المادة ١/٥٧٣ من القانون المدني على انه "اذا تعدد المستأجرون لعين واحدة فضل من سبق منهم الى وضع يده عليها دون غش ، فاذا كان مستأجر عقار قد سجل عقده وهو حسن النية قبل ان يضع مستأجر آخر يده على العقار المؤجر أو قبل ان يتجدد عقد ايجاره ، فانه هو الذي يفضل " يفيد تفضيل المستأجر الاسبق في وضع يده على العين المؤجرة دون غش واذا كان المطعون عليه الاول قد سبق في وضع يده ، ولا ترتفع هذه اليد قانونا اذا انتزعت الحيازة منه بالتحيل أو الجبر وانما تعتبر قائمة ومستمرة وان حال بين مباشرتها ماديا على العين المؤجرة مانع عارض من الغش أو التحيل مما لا يقره القانون ، وكان الحكم المستعجل الذي استصدرته الطاعنة ضده قد فقد قوته في التنفيذ بوقف تنفيذه فيعتبر بمثابة عقبه مادية استعملتها الطاعنة لانتزاع حيازته كرها مما لا يزيل تلك الحيازة قانونا وتكون له الافضلية لسبقه في حيازة العين بصرف النظر عن حسن نية المستأجر الآخر .

المحكمة

وقائع الدعوى

وحيث أن الوقائع . على ما يبين من الحكم المطعون فيه وباقى أوراق الطعن . تتحصل فى أن المطعون عليه الاول أقام الدعوى رقم ٧٩٦ لسنة ١٩٧٥ مدنى كلى الجيزة بطلب تمكينه من الشقة المبينة بالصحيفة وتسليمها له خالية تأسيسا على انه بعقد مؤرخ ١٩٧١/٤/٢٠ استأجر من الطاعنة الشقة المبينة بالصحيفة واثناء اعارته للاقطار الحجازية استصدرت ضده الحكم رقم ٧٣٩ لسنة ١٩٧٤ مستعجل الجيزة بطرده من شقة النزاع ، فاستشكل فى تنفيذه وقضى بتاريخ ١٩٧٤/١١/١٩ فى الاستئناف رقم ٤٢٦ لسنة ١٩٧٤ مستأنف مستعجل الجيزة بوقف تنفيذ الحكم المستشكل فيه ، الا ان الطاعنة قامت بتأجير الشقة الى المطعون عليه الثانى - وبتاريخ ١٩٧٨/٦/٤ حكمت المحكمة برفض الدعوى - استأنف المطعون عليه الاول هذا الحكم بالاستئناف رقم ٤٤٣٤ لسنة ٩٥ ق القاهرة وبتاريخ ١٩٧٩/١/٣٠ حكمت المحكمة بالغاء الحكم المستأنف وتمكين المطعون عليه الاول من عين النزاع وتسليمها اليه خالية - طعنت الطاعنة على هذا الحكم بطريق النقض ، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقض الحكم ، وعرض الطعن على المحكمة فى غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها .

الحكم

وحيث ان الطعن اقيم على ثلاثة أسباب تنعى الطاعنة بالسبب الاول منها على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون ، وفى بيان ذلك

تقول ان الحكم المطعون فيه جاء على خلاف حكم سابق صدر بين الخصوم انفسهم وحاز قوة الامر المقضى ، ذلك أن الطاعنة حصلت على الحكم رقم ٧٣٩ لسنة ١٩٧٤ مستعجل الجيزة بطرد المطعون عليه الاول من عين النزاع وقد اصبح هذا الحكم نهائيا لعدم الطعن عليه وتحصن من الالغاء .

وحيث ان هذا النعى مردود ، ذلك ان الأصل فى الاحكام المستعجلة انها مؤقته بطبيعتها أمام القضاء المستعجل ولكنها لا حجية لها أمام قضاء الموضوع واذ كان الثابت من مستندات الطاعنة ان حكم الطرد المستعجل الذى حصلت عليه ضد المطعون عليه الأول قد قضى نهائيا بوقف تنفيذه لسداد الاجرة المتأخرة فأصبح لا يمكن تنفيذه . مما يكون معه الحكم المطعون فيه وقد التزم هذا النظر متفقا وصحيح القانون ويكون النعى على غير أساس .

وحيث أن الطاعنة تنعى بالسبب الثانى على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون وفى بيان ذلك تقول ان الحكم ذهب الى أن الحكم المستعجل القائم على أساس انقضاء العقد أو انفساخه لا يمنع محكمة الموضوع من النظر فى عدم انتهائه أو انفساخه فى حين ان المستقر عليه انه فى حالة الاتفاق على الشرط الصريح الفاسخ فان هذا الشرط يسلب القاضى كل سلطة تقديرية فى صدد الفسخ ولا يبقى له الا أن يتحقق من حصول المخالفة التى يترتب عليها ، واذا كان الثابت ان الحكم المستعجل بالطرد قد اصبح نهائيا فى اثبات تحقق الشرط الصريح الفاسخ مما يجعل الحكم المطعون فيه

مخطئا فى تطبيق القانون عند اعمال حكم المادة ٥٧٣ من القانـــون المدنى وقد زالت عن المطعون عليه الأول صفة المستأجر بانتهـــاء عقده واخلائه من العين •

وحيث ان هذا النعى مردود فى وجهه الاول • بانه يشـــترط لاعمال الشرط الصريح الفاسخ الا يتعارض مع نص قانونى متعلـــق بالنظام العام بما يبطله • واذ كان النص فى المادة ٢٣/أ مـــن القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على ان للمؤجر أن يطلب اخلاء المستأجـــر " اذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالاجرة المستحقة خلال خمسة عشـــر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه بدون مظروف أو باعـلان على يد محضر على ان لا يحكم بالاخلاء اذا قام المستأجر بـــأداء الأجرة وفوائدها بواقع ٧٪ من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد والمصاريف الرسمية وذلك قبل اقفال باب المرافعة فى الدعـــوى " متعلق بالنظام العام فيبطل الشرط الصريح الفاسخ فيما يخالفـــه بحيث لا يعتبر المستأجر مقصرا فى سداد الاجرة بما يجيز اعتبـــار العقد مفسوخا واخلاءه الا اذا لم يف بالاجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بسدادها على النحو المبين بالنص • ولا يقع الفسخ ويحكم بالاخلاء اذا سدد الاجرة والفوائد والمصاريف قبل قفل باب المرافعة فى الدعوى المرفوعة لاخلائه واذا كان العقد متضمنـــا لشرط صريح فاسخ فيبطل ولا يعمل به فيما لا يوافق حكم النص كمـــا سلف بيانه • وهو مردود فى وجهه الثانى بأن البين من الحكـــم المطعون فيه انه بعد أن استعرض وقائع النزاع ومستندات الخصـــوم خلص الى أن الطاعنة قامت بتنفيذ حكم الطرد المستعجل جبرا علـــى

المطعون عليه الاول قبل الحكم النهائى الصادر فى الاشكال بوقف تنفيذه ودون أن يصدر قضاء موضوعى له حجيته المطلقة بين ذات الخصوم ، وهذا يؤدى الى اعتبار حيازة المطعون عليه الاول لعين النزاع متصلة ويوجب تفضيلها على أى حيازة لاحقة لمستأجر آخر ، واذ كان هذا الذى خلص اليه الحكم يتفق وصحيح القانون ، ذلك أن النص فى المادة ١/٥٧٣ من القانون المدنى على انه " اذا تعدد المستأجرون لعين واحدة فضل من سبق منهم الى وضع يده عليها دون غش ، فاذا كان مستأجر عقار قد سجل عقده وهو حسن النية قبل ان يضع مستأجر آخر يده على العقار المؤجر أو قبل أن يتجدد عقد ايجاره ، فانه هو الذى يفضل يفيد تفضيل المستأجر الاسبق فى وضع يده على العين المؤجرة دون غش ، واذ كان المطعون عليه الاول قد سبق فى وضع يده ، ولا ترتفع هذه اليد قانونا اذا انتزعت الحيازة منه بالتحيل أو الجبر وانما تعتبر قائمة ومستمرة وان حال بين مباشرتها ماديا على العين المؤجرة مانع عارض من الغش أو التحيل مما لا يقره القانون ، وكان الحكم المستعجل الذى استصدرته الطاعنه ضده قد فقد قوته فى التنفيذ بوقف تنفيذه فيعتبر بمثابة عقبة مادية استعملتها الطاعنة لانتزاع حيازته كرها مما لا يزيل تلك الحيازة قانونا وتكون له الافضلية لسبقه فى حيازة العين — بصرف النظر عن حسن نية المستأجر الآخر ومن ثم يكون النعى على غير أساس .

وحيث ان الطاعنة تنعى بالسبب الثالث على الحكم المطعون فيه القصور فى التسبيب ، وفى بيان ذلك تقول انها تمسكت بمذكرتها المقدمة لمحكمة الاستئناف بعدم سداد المطعون عليه الاول لكامل

الاجرة المستحقة ، وانه قد اخلى العين المؤجرة فى ١٩٧٤/١٠/٣١ وسلمها لها خالية ، وقد اغفل الحكم المطعون فيه الرد على هذا الدفاع الجوهرى ولو فعل لتغير وجه الرأى فى الدعوى .

وحيث أن هذا النعى مردود فى وجهه الاول بأن الطاعنة لم تقدم صورة رسمية من مذكرتها المقدمة لمحكمة الاستئناف وقد خلا الحكم المطعون فيه من الاشارة الى تمسكها بأن المطعون عليه الاول لم يسدد كامل الاجرة المستحقة ، مما يعتبر دفاعا موضوعيا جديدا لا يجوز التمسك به لاول مرة أمام محكمة النقض ، وهو مردود فى وجهه الثانى بأن البين من الحكم المطعون فيه انه أورد فى مدوناته ان الطاعنة تقدمت بمستندات تفيد قيامها بتنفيذ حكم الطرد المستعجل واستلام العين المؤجرة من المطعون عليه الاول فى ١٩٧٤/١٠/٣١ بعد صدور الحكمين الابتدائيين برفض الاشكالين المقامين منه ومن أخرى واستخلص من ذلك ان تنفيذ حكم الطرد قد تم جبرا على المطعون عليه الاول قبل الحكم النهائى بوقف التنفيذ واذ كان هذا الذى خلص اليه الحكم له أصله الثابت بالاوراق ويتضمن الرد على دفاع الطاعنة فان النعى يكون على غير أساس .

ولما تقدم يتعين رفض الطعن .

(الطعن رقم ٦٥١ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٠/٣/٥)

القاعـدة (٤٣٤)

المبدأ (٥٦٣) اذا تضمن العقد الشرط الصريح الفاسخ فيما لا يوافق حكم نص قانوني يبطل الشرط ولا يعمل به سواء كانت الدعوى مرفوعة أمام القضاء الموضوعي أو المستعجل •

— الحكـــم —

— يشترط لأعمال الشرط الصريح الفاسخ الا يتعارض مع نص قانوني متعلق بالنظام العام بما يبطله واذ كان النص في المادة ١/٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ٦٩ المقابلة للمادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ٧٧ على أن " للمؤجر أن يطلب اخلاء المستأجر اذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالاجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف أو باعلان على يد محضر على الا يحكم بالاخلاء اذا قام المستأجر بأداء الاجرة وفوائدها بواقع ٧٪ من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد والمصاريف الرسمية وذلك قبل اقفال باب المرافعة في الدعوى " متعلق بالنظام العام فيبطل الشرط الصريح الفاسخ فيما يخالفه ، بحيث لا يعتبر المستأجر مقصرا في سداد الاجرة بما يجيز فسخ العقد أو اعتباره مفسوخا واخلاءه الا اذا لم يف بالاجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بسدادها على النحو المبين بالنص ومن ثم فلا يقع الفسخ ولا يحكم بالاخلاء اذا سدد الاجرة والفوائد والمصاريف قبل قفل باب المرافعة في الدعوى المرفوعة لاخلائه واذا كان العقد متضمنا الشرط الصريح الفاسخ فيبطل ولا يعمل به

فيما لا يوافق حكم النص كما سلف بيانه سواء كانت الدعوى مرفوعة الى القضاء الموضوعى أو المستعجل .

(الطعن رقم ٥٨٤ لسنة ٤٦ ق — جلسة ١٩٨٠/٤/٢)

القاعدة (٤٣٥)

المبدأ (٥٦٤) تنفيذ الحكم المستعجل بالطرد لعدم الوفاء بالاجرة ، لا حجية له أمام قاضى الموضوع ، للمستأجر توقى الاخلاء واستصدار حكم باسترداد العين متى دفع الاجرة قبل أقفال باب المرافعة أمام محكمة الموضوع .

الحكم

مفاد النص فى المادة ١/٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن ايجار الاماكن يدل على ان المشرع اتاح للمستأجر فرصة التمسك باستمرار العلاقة الايجارية ليتفادى اخلاء المكان المؤجر وذلك بالقيام بأداء الاجرة وفوائدها والمصاريف الرسمية قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى القائمة بينه وبين المؤجر بشأن طلب اخلاء العين المؤجرة لعدم الوفاء بالاجرة — فان مفاد ذلك من قاضى الموضوع المنوط به الفصل فى المنازعة حول طلب اخلاء العين المؤجرة لعدم الوفاء

بالاجرة يلتزم بانزال حكم المادة ٢٣ / أ سالف الذكر • والمتعلق بالنظام العام وعدم أعمال الشرط الفاسخ الصريح • واخلاء المكان المؤجر لتعارضه مع هذا الحكم الا اذا فوت المستأجر على نفسه الحماية المقررة لصالحه ، وذلك بغض النظر عما يكون قد صدر ضده من حكم وقتى من القضاء المستعجل بطرده من العين المؤجرة اعمالا للشرط سالف البيان لانعدام حجية هذا القضاء امام قاضى الموضوع ، ولانه يعتبر فى هذه الحالة بمثابة عقبة مادية استعملها المؤجر لانتزاع حيازته قسرا مما لا يزيل تلك الحيازة قانونا ، وتكون للمستأجر الاول الافضلية لسبقه فى حيازة العين بصرف النظر عن حسن نية المستأجر الثانى الذى استغل العين بعد تنفيذ حكم القضاء المستعجل هذا فضلا عن أن عقد المستأجر الثانى يقع باطلا لمخالفته حكم المادة ١٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن ايجار الاماكن التى تحظر على المؤجر تحرير أكثر من عقد ايجار للعين المؤجرة •

(الطعن رقم ٧٢٠ لسنة ق — جلسة ١٩٨٢/١٢/٣٠)

القاعـدة (٤٣٦)

المبدأ (٥٦٥) يجوز للمستأجر توقى طلب الأخلاء بسبب عدم الوفاء بالأجرة بأن يقوم بسداد الأجرة والمصاريف الرسمية قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى أمام محكمة أول درجة أو ثانى درجة .

الحكـــم

وحيث ان الطعن أقيم على سببين ، تنعى الطاعنة بالسبب الأول منهما على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون ، من وجهين ، وفى بيان أولهما تقول ان الحكم اعتبر قيام المطعون عليها بسداد الأجرة قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى أمام محكمة الاستئناف مسوغا لرفض الدعوى وفق المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، فى حين أن المقصود باقفال باب المرافعة المشار اليه بالنص هو الحاصل أمام محكمة الدرجة الأولى فقط دون محكمة الدرجة الثانية ، لأن المهلة الاستثنائية الممنوحة للمستأجر للوفاء بالأجرة تقررت بداءة بموجب القانون رقم ٣٦ لسنة ١٩٦٦ حين كانت الدعاوى الايجارية تنظر على درجة واحدة فى المحاكم الابتدائية ، ولما وضع مشروع القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أدرج فيه نص القانون رقم ٣٦ لسنة ١٩٦٦ وكان المشروع قد قام أيضا على أساس نظر الدعاوى الايجارية أمام درجة واحدة فى المحاكم الابتدائية ، وان ما تقرر فى مرحلة تشريعية لاحقة من فتح باب الطعن فى الأحكام الايجارية عموما وانما كان بقصد استقرار الأحكام على مبادئ موحدة وليس بقصد اطالة المهلة الاستثنائية الممنوحة للمستأجر

للوفاء بالأجرة ، واذ اعتد الحكم المطعون فيه بالوفاء الحاصل أمـــام محكمة الدرجة الثانية واعتبره حائلا دون الحكم بالاخلاء ، فانه يكـــون قد أخطأ فى تطبيق القانون • وفى بيان الوجه الثانى : تقول الطاعنة ان الحكم قد أخطأ فى تطبيق القانون لاعتداده بالوفاء الحاصل مـــن المطعون عليها فى حين أنه لم يشمل الأجرة وملحقاتها طبقا للقانون •

وحيث أن النعى مردود ، اذ المقرر فى قضاء هذه المحكمـــة أن النص فى المادة (٢٣) من ق رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على أنه " فى غير الأماكن المؤجرة مفروشة لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان ولو انتهـــت المدة المتفق عليها فى العقد الا لأحد الأسباب الآتية : (أ) اذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريـــخ تكليفه بذلك ••• ••• على أنه لا يحكم بالاخلاء اذا قام المستأجر بأداء الأجرة وفوائدها بواقع ٧ ٪ من تاريخ الاستحقاق حتى تاريـــخ السداد والمصاريف الرسمية وذلك قبل اقفال باب المرافعة فـــــى الدعوى ••• " يدل على أن المشرع وأن رتب للمؤجر الحق فى اخلاء المستأجر بمجرد انقضاء خمسة عشر يوما من تكليفه بوفاء الأجـــــرة المستحقة دون الوفاء بها ، الا أنه رغبة منه فى التيسير علـــــى المستأجرين أفسح لهم مجال الوفاء بالأجرة المتأخرة حتى تاريخ اقفال باب المرافعة فى الدعوى ، بحيث أصبح قيام المستأجر بوفاء الأجـــرة وملحقاتها حتى ذلك التاريخ مسقطا لحق المؤجر فى الاخـــــلاء ، واذ جاءت صياغة المادة ٢٣ المشار اليها عامة مطلقة فانه لا يجوز قصـــر نطاقها على اقفال باب المرافعة أمام المحكمة الابتدائية دون محكمـــة

الاستئناف ، اذ في ذلك تخصيص لعمومه وتقييد لاطلاقه بغير مخصص وهو ما لا يجوز ، ومتى كان النص صريحا قاطعا في الدلالة على المراد منه • فلا محل للخروج عليه أو تأويله استهداء بالمراحل التشريعية التي سبقته ، اذ محل ذلك عند غموض النص • لما كان ذلك فانه يجوز توقي طلب الاخلاء بأداء الأجرة وفوائدها والمصاريف الرسمية حتى اقفال باب المرافعة في الدعوى ولو أمام محكمة الاستئناف واذ أخذ الحكم المطعون فيه بهذا النظر فانه لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون • هذا النعي في وجهة الثاني غير مقبول ، ذلك أن لا يقبل من الطاعنة التحدى بعبارة مجملة مبهجة بأن الحكم اعتد بالوفاء الحاصل من المطعون عليها مع أنه لم يشمل الأجرة وملحقاتها طبقا للقانون ، دون أن تكشف الطاعنة في نعيها عن وجه مخالفة الحكم للقانون فيما أعتبره من المطعون عليها وفاء مبرئا لذمتها حتى يتبين لمحكمة النقض موضع العوار من الحكم وأثره في قضائه •

(الطعن رقم ٩٣٤ لسنة ٤٥ ق ـ جلسة ١٩٧٩/٢/٣)

القاعدة (٤٣٧)

المبدأ (٥٦٦) يستطيع المستأجر توقي أسباب الاخلاء بسبب عدم الوفاء بالأجرة بأن يقوم بالوفاء بالأجرة قبل قفل باب المرافعة أمام المحكمة الابتدائية أو المحكمة الأستئنافية •

الحكم

المقرر فى قضاء محكمة النقض أن النص فى المادة ٢٣ من القانـــون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجـــرين والمستأجرين على أنه " فى غير الأماكن المؤجرة مفروشة لا يجـــوز للمؤجر ان يطلب اخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد الا لاحد الاسباب الآتية : (أ) اذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالاجـرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصـــى عليه مصحوب بعلم الوصول ، على أنه لا يحكم بالاخلاء اذا قـــام المستأجر بأداء الاجرة وفوائدها بواقع ٧ ٪ من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد والمصاريف الرسمية وذلك قبل اقفال باب المرافعة فـــى الدعوى ... " يدل على أن المشرع وان رتب للمؤجر الحق فـــى اخلاء المستأجر بمجرد انقضاء خمسة عشر يوما من تكليفه بوفاء الاجـرة المستحقة دون الوفاء بها ، الا أنه رغبة منه فى التيسير علـــــى المستأجرين افسح لهم مجال الوفاء بالاجرة وملحقاتها قبل قفل بـــاب المرافعة يسقط حق المؤجر فى الاخلاء ويمنع المحكمة من الحكم بـــه ، واذ جاءت صياغة المادة ٢٣ المشار اليها عامة مطلقة فانه لا يجوز قصـر نطاقها على قفل باب المرافعة أمام المحكمة الابتدائية دون محكمـــة الاستئناف لان ذلك يعتبر تقييدا لمطلق النص وتخصيصا لعمومه بغـير مخصص وهو ما لا يجوز ، ومتى كان النص صريحا قاطعا فى الدلالـــة على المراد منها فلا محل للخروج عليه أو تأويله بدعوى الاســـتهداء بالمراحل التشريعية التى سبقته وبالحكمة التى املته وقصد الشـــارع منه ، لأن ذلك محله عند غموض النص أو وجود لبس فيه .

(الطعن رقم ٦٤٣ لسنة ٤٧ ق ـ جلسة ١٩٨١/١/٢٤)

القاعدة (٤٣٨)

المبدأ (٥٦٧) عرض المستأجر على المؤجر شيك بالأجرة المتأخرة عليه لا يعد وفاء مبرئا لذمته من الاجرة المتأخرة ذلك أنه من المقرر أن مجرد سحب الشيك لا يعتبر وفاء مبرئا لذمة ساحبه اذ أن الالتزام المترتب فى ذمته لا ينقضى الا بقيام المسحوب عليه بصرف قيمة الشيك للمستفيد وأن العرض لا يقوم مقام الوفاء المبرىء للذمة من المبلغ المعروض على ما تقضى به المادة ٣٣٩ من القانون المدنى والمادة ٤٨٩ من قانون المرافعات الا اذا تلاه ايداع للمبلغ خزانة المحكمة

الحكم

وحيث أن الطاعنة تنعى بالسبب الثانى على الحكم المطعون فيه الخطأ فى الاسناد ومخالفة الثابت بالأوراق وفى بيان ذلك تقول أن الحكم ذهب الى أنه لا ينفى سبب الفسخ تلويح الطاعنة باستعدادها لسداد كامل الأجرة المستحقة لانها ما زالت تحتفظ بالشيك الذى قالت ان قيمته تمثل فرق الاجرة المستحقة للمطعون ضدها ولان الالتزام المترتب فى ذمة الساحب للشيك لا ينقضى بمجرد سحبه بل بقيام المسحوب عليه بصرف قيمته للمستفيد فى حين أن الثابت بمحاضر الجلسات أنها عرضت الشيك عدة مرات على المطعون ضدها فرفضت استلامه ، كما أن الشيك المعروض كان مقبول الدفع والذى حال دون صرفه هو اصرار المطعون ضدها على رفض استلامه بحجة أن قيمته تقل

عن المستحق لها مع أن تلك القيمة هى التى انتهى اليها الحكم الابتدائى مضافا اليها ما استحق من أجرة حتى ١٩٧٩/٣/٣٠ .

وحيث أن هذا النعى مردود بأنه لما كان من المقرر أن مجرد سحب الشيك لا يعتبر وفاء مبرئا لذمة ساحبه اذ أن الالتزام المترتب فى ذمته لا ينقضى الا بقيام المسحوب عليه بصرف قيمة الشيك للمستفيد ، وأن العرض لا يقوم مقام الوفاء المبرىء للذمة من المبلغ المعروض على ما تقضى به المادة ٣٣٩ من القانون المدنى والمادة ٤٨٩ من قانون المرافعات الا اذا تلاه ايداع المبلغ خزانة المحكمة ، ولما كانت الطاعنة قد اكتفت بعرض الشيك على المطعون ضدها بالجلسات ثم احتفظت به بعد أن رفضت الاخيرة قبول هذا العرض فانها لا تكون قد أوفت بقيمته للطاعنه واذ كان هذا هو ما انتهى اليه الحكم بأسباب سائغة فان النعى عليه بالخطأ فى الاسناد أو مخالفة الثابت بالاوراق يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ٧٤٤ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٤/٤/١٦)

القاعدة (٤٣٩)

<u>المبدأ (٥٦٨) الحكم بالاخلاء لعدم الوفاء بالاجرة جواز توقيه بسداد الاجرة والمصاريف والنفقات دون الفوائد المادة ١/٣١ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ١٨/ ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .</u>

<u>الحكم</u>

أن المشرع استحدث تعديلا نص فى المادة ١/٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يقضى بأن ما يلزم المستأجر بادائه توقيا للحكم بالاخلاء هو الاجرة والمصاريف والنفقات وذلك دون الفوائد التى كان يشملها القانون السابق مما مفاده أن المشرع لم يجعل من أداء الفوائد شرطا لتوقى الاخلاء بحيث لم يعد التخلف عن سدادها فى هذه الحالة سببا من أسباب الاخلاء وقد نهج المشرع نفس المنهج فى المادة ١٨/ ب من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المعمول به اعتبارا من ١٩٨١/٧/٣١ والتى حلت محل المادة ١/٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولما كان هذا النص المستحدث متعلق بالنظام العام فانه يسرى لذلك بأثر فورى على المراكز والوقائع القانونية القائمة وقت نفاذه ولو كانت ناشئة قبله وبالتالى يكون هذا الواجب التطبيق على الواقعة موضوع التداعى . لما كان ذلك وكان الثابت من تقرير الخبير المنتدب أن مبلغ الايجار الذى طلب الاخلاء لعدم الوفاء به يتضمن الفوائد بواقع ٧٪ وان الحكم المطعون فيه لم يستبعد تلك الفوائد من هذا المبلغ حتى يتبين ما اذا كان الطاعن متخلفا عن الوفاء بالاجرة من عدمه فانه يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ٥٥٣ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٤/١/٢٣)

(الطعن رقم ٧٥٤ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٩٨٢/٢/١٧)

القاعـدة (٤٤٠)

المبدأ (٥٦٩) للمستأجر الحق فى أن يقوم — توقيا للحكم عليه بالاخلاء — بسداد الأجرة وملحقاتها الى ما قبل أقفال بـاب المرافعة أمام محكمة الاستئناف .

الحكـــم

" مؤدى نص المادة ١/٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ومن قبلها المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ان المشرع وان رتب للمؤجر الحق فى اخلاء المستأجر بمجرد انقضاء خمسة عشر يوما على تكليفه بالوفاء بالاجرة المستحقة دون الوفاء بها الا أنه رغبة فى التيسير على المستأجرين افسح لهم مجال الوفاء حتى تاريخ اقفال باب المرافعة فى الدعوى بحيث اصبح قيام المستأجر بسداد الاجرة وملحقاتها حتى التاريخ المذكور مسقطا لحق المؤجر فى الاخلاء ، واذ جاء نص المادة المذكورة عاما مطلقا فانه لا يجوز قصر نطاقها على اقفال باب المرافعة امام محكمة الدرجة الاولى دون محكمة الاستئناف اذ يعتبر ذلك تقييدا لمطلق النص دون مسوغ وتخصيصا لعمومه بغير مخصص ومن ثم فانه وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة يكون من حق المستأجر ان يقوم توقيا للحكم عليه بالاخلاء بسداد الاجرة وملحقاتها الى ما قبل اقفال باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف " .

(طعن ١٤١١ س ٤٩ ق جلسة ١٩٨٠/٤/١٢ ، وذات المبدأ طعن ٤٩٠ س ٤٥ ق جلسة ١٩٧٩/٤/٤ — طعـن ٤٦٣ س

٤٥ ق جلسة ١٩٧٩/١/٦ — طعن ٧٢٥ س ٤٤ ق جلسة ١٩٧٩/١/٢٤ — طعن ٦٦٨ س ٤٤ ق جلسة ١٩٧٨/٢/١٥ — طعن ٣٨٢ س ٤١ ق جلسة ١٩٧٥/٥/٢٨ أ .

المقصود بقفل باب المرافعة هو قفل باب المرافعة الشفوية والكتابية .

القاعدة (٤٤١)

المبدأ (٥٧٠) المقصود بقفل باب المرافعة فى شأن دفع الأجرة المستحقة — فى دعوى الأخلاء للتأخير فى سداد الأجرة — هو قفل باب المرافعة الشفوية أو الكتابية .

الحكم

تشترط المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لتوقى المستأجر طلب الاخلاء اداؤه الاجرة المستحقة وفوائدها والمصاريف الرسمية قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى ، وكان باب المرافعة فى الدعوى يعد مقفولا فى حالة الترخيص للخصوم بتقديم مذكرات ومستندات فى فترة حجز القضية للحكم بانتهاء الاجل الذى حددته المحكمة للخصم ليقدم فيه مذكرته او مستنداته لانه يقفل اذا انتهت فعلا المرافعة شفوية كانت أو كتابية ، وكان الثابت من الصورة الرسمية بمحضر جلسة الاستئناف بتاريخ ١٩٧٦/١/٥ ان الدعوى حجزت للحكم لجلسة ١٩٧٦/٢/٢٣ وصرح بتقديم مستندات فى الاسبوع الاول ومذكرات

بالايداع فى الاسبوع الثانى ، والثابت فى الاوراق ان الطاعنة عرضت على المطعون ضدها قيمة الاجرة حتى فبراير ١٩٧٦ ومصاريف الدعوى بتاريخ ١٩٧٦/١/٢١ ثم أودعت هذا المبلغ خزينة المحكمة فى ١٩٧٦/١/٢٢ وكان ذلك بعد قفل باب المرافعة فى الدعوى فى ١٩٧٦/١/١٩ بانقضاء مدة الاسبوعين المحددة لتقديم المستندات والمذكرات ويكون عرض الاجرة قد تم بعد الميعاد الذى حدده القانون ولا يكون الحكم اذ قضى باخلاء الطاعنة لعدم وفائها بالاجرة اعمالا لنص المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد خالف القانون •

(الطعن رقم ٣٢٥ لسنة ٤٦ ق — جلسة ١٩٨٠/٦/١١)

— جواز توقى الحكم بالأخلاء بأداء الأجرة والمصاريف المستحقة دون الفوائد •

القاعدة (٤٤٢)

المبدأ (٥٧١) دعوى اخلاء المستأجر لعدم الوفاء بالأجرة • جواز توقى الحكم بالاخلاء باداء الاجرة والمصاريف المستحقة دون الفوائد قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى أمام محكمة الاستئناف • ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ •

الحكم

صدر القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذى عمل به من ١٩٧٧/٩/٩ متضمنا المادة ٢/٣١ منه والتى حلت محل المادة ٢/٢٣ سالفة

الذكر ـ النص على أنه ••• " ولا يحكم بالاخلاء اذ قام المستأجر قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى بدفع الاجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية ••••• " فان مؤدى ذلك أن المشرع قد استحدث بالنص الجديد تعديلا يقضى بقصر ما يلتزم المستأجر بأدائه توقيا للحكم بالاخلاء على الاجرة والمصاريف والنفقات وذلك دون الفوائد التى كان يشملها القانون السابق مما مفاده أن المشرع لم يجعل من أداء الفوائد شرطا لتوقى الاخلاء • واذا كان هذا النص المستحدث متعلقا بالنظام العام فانه يسرى بأثر فورى على المراكز والوقائع القانونية القائمة وقت نفاذه ولو كانت ناشئة قبله ويكون بالتالى هو الواجب التطبيق على العقد موضوع التداعى •

(الطعن رقم ١١٣٩ لسنة ٤٨ ق ـ جلسة ١٩٨٤/٣/١٢)

التوقى يبطل الشرط الصريح الفاسخ

القاعدة (٤٤٣)

المبدأ (٥٧٢) أعمال الحكم المستعجل للشرط الصريح الفاسخ وبطرد المستأجر لعدم الوفاء بالأجرة • لا حجيه له أمام محكمة الموضوع • ويكون للمحكمة القضاء بأبطال الشرط وعدم فسخ العقد • مناط ذلك •

الحكم

جرى قضاء هذه المحكمة على أنه يشترط لاعمال الشرط الصريح

الفاسخ لا يتعارض مع نص قانونى متعلق بالنظام العام بما يبطلـــه واذ تنص المادة ١/٣١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تنظـــيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على ان للمؤجر طلب اخلاء المكـــان المؤجر " اذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالاجرة المستحقة خلال خمســة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك ولا يحكم بالاخلاء اذا قام المستأجـــر قبل قفل باب المرافعة فى الدعوى باداء الاجرة وكافة ما تكبده المؤجـــر من مصاريف ونفقات فعلية — وكان هذا النص متعلقا بالنظام العـــام فيبطل الشرط الصريح الفاسخ فيما يخالفه ومؤدى ذلك التزام قاضـــى الموضوع — المنوط به الفصل فى المنازعة حول فسخ عقد الايجـــار اعمال هذا النص ، لما كان ذلك فلا يعيب الحكم المطعون فيه اعمالــه الشرط الصريح الفاسخ فى المنازعة الموضوعية المعروضة عليه واعمالـــه لقانون ايجار الاماكن بغض النظر عما يكون قد صدر من حكم وقـتى مـــن القضاء المستعجل بطرد المطعون ضده .

(الطعن رقم ٥٧٦ لسنة ٥١ ق — جلسة ١٩٨٢/٢/١١)

الفصل الثانى

الأخلاء لتكرار التأخير فى الوفاء بالأجرة

أولا : المقصود بالتكرار فى الأمتناع عن سداد الأجرة

يكفى لتحقق حالة تكرار أمتناع المستأجر أو تأخره فى الوفاء مرة واحدة بعد العمل بالقوانين ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

القاعدة (٤٤٤)

المبدأ (٥٧٣) الحكم باخلاء المستأجر لتكرار أمتناعه أو تراخيه فى الوفاء بالأجرة يكتفى لتحققه وقوع فعل واحد بعد صدور القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وتكون سبقته أفعال تكرار أخرى .

المحكمة

ملاحظة : نذكر فى هذا الحكم وقائع الدعوى نظرا لأهميتها فى أحاطة القارئ بفحوى الحكم .

أولا : وقائع الدعوى :

وحيث ان الوقائع — على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن — تتحصل فى أن المطعون عليه أقام الدعوى رقم ٥٧٨ سنة ١٩٧٣ مدنى أمام محكمة طنطا الابتدائية ضد الطاعن بطلب الحكم باخلائه من الشقة الموضحة بالصحيفة وتسليمها اليه . وقال فى بيان دعواه أنه بموجب عقد مؤرخ ١/٤/١٩٥٠ استأجر

منه الطاعن شقة بمنزل رقم ... ... بايجار شهرى خفض الـى ٨ جنيه و ٦٣٠ مليم بخلاف رسـم النظافـة ، واذ تأخر فى الوفاء بالأجرة ورسم النظافة عن المدة مـن ١٩٧٢/٦/١ حتى آخر يناير سنة ١٩٧٣ وقدرها ٧٤ جنيها و ٩٢٠ مليما رغـم تكليفه بالوفاء فى ١٩٧٣/١/٢٤ ، فقد أقام الدعوى . وبتاريـخ ١٩٧٣/١١/٢٩ حكمت المحكمة برفض الدعوى . استأنف المطعـون عليه هذا الحكم بالاستئناف رقم ٤٦٠ سنة ٢٣ ق طنطا طالبا القضاء له بطلباته ، وبتاريخ ١٩٧٤/٤/١٧ ـ حكمت محكمة الاسـتئناف بالغاء الحكم المستأنف وباخلاء الطاعن من العين المؤجرة . طعـن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض . وقدمت النيابة مذكرة أبـدت فيها الرأى برفض الطعن . عرض الطعن على هذه المحكمة فى غرفـة مشورة فرأت أنه جدير بالنظر ، وبالجلسة المحددة التزمت النيابـة رأيها .

ثانيا : الحكـم :

وحيث ان حاصل النعى بالسبب الثانى على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون ، وفى بيان ذلك يقول الطاعن أن الحكـم اتخذ من سبق القضاء باخلائه من العين المؤجرة للتخلف عن دفـع الأجرة فى الدعوى رقم ٨٦٢ لسنة ١٩٦٥ طنطا الابتدائية ، سـندا للقول بتكرار تخلفه ومبررا للاخلاء المنصوص عليه فى القانون رقـم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، فى حين أن هذا الجزاء لا يمكن أن ينصرف الـى التأخير فى السداد السابق على صدور هذا القانون تبعا لعـدم رجعيته ، وهو ما يعيبه بالخطأ فى تطبيق القانون .

وحيث ان النعى غير سديد ، ذلك أن النص فى الفقرة الأخيرة من المادة ٢٣/ أ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المشار اليه بسبب النعى السابق على أنه " ... فاذا تكرر امتناعه (أى المستأجر) أو تأخره عن الوفاء بالأجرة المستحقة دون أن يقدم مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالاخلاء " ، يدل على أن المشرع استحدث — استهدافا لتحقيق العدالة — حكما يقضى بأن على المحكمة أن تقضى بالاخلاء حتى ولو دفع المستأجر الأجرة المتأخرة قبل قفل باب المرافعة فى الدعوى متى تحقق لها تكرر امتناعه أو تراخيه عن الوفاء بالاجرة بلا مبرر تقتنع به ، مما مفاده ان تكرار تأخير المستأجر فى وفاء الأجرة يخول المحكمة سلطة تقدير فيما اذا كان المستأجر يسىء استعمال حقه فى تفادى حكم الاخلاء بالوفاء الى ما قبل قفل باب المرافعة أم لا . ولما كان المقصود بالتكرار بالمعنى السالف أن يكون المستأجر قد مرد على عدم توفيه بالأجرة فى مواقيتها ، ودأب على اساءة استعمال التيسير المخول له بالتقاعس عن أدائها دون عذر يمكن قبوله ، فانه يكفى لتطبيق هذا النص المستحدث أن يقع فى ظله فعل واحد من أفعال التأخير تكون قد سبقته أفعال مماثلة صادفت محلها قبل صدوره ، دون أن يكون فى ذلك مخالفة لمبدأ عدم رجعية القانون ، اعتبارا بأن التأخير المتكرر يعتبر حالة موصولة الأسباب لم يثبت تحققها الا فى ظل القانون الجديد ، الذى اقتصر تطبيقه على الواقعة التى حدثت بعد العمل به ، ولم يتعد دور واقعة التأخير الأولى الحاصلة قبله الا أنها نبئت عن التكرار فيه ، دون أن تكفى بمجردها لتوقيع جزاء الاخلاء الذى قررته المادة ، ومن ثم فلا سريان للقانون الجديد على الماضى لما

كان ما تقدم وكان الحكم قد قضى باخلاء الطاعن لثبوت أن تأخره عن دفع الأجرة التى أقيمت بسببها الدعوى ليس امتناعا أو تأخيرا منفردا بل هو تكرار لامتناع أو تأخير سابق بما يتحقق به ثبوت ميله الى المماطلة واتجاهه الى اتصاف المؤجر فى ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فانه يكون قد طبق — عجز المادة ١٣ / أ منه تطبيقا صحيحا ، ويكون النعى غير وارد •

ولما يتقدم يتعين رفض الطعن •

(الطعن رقم ٦٦٨ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٥/٢/١٩٧٨)

يجب لتوافر حالة تكرار الأمتناع عن الوفاء بالأجرة أن تكون قد رفعت دعوى موضوعية بالطرد •

القاعدة (٤٤٥)

المبدأ (٥٧٤) يجب لتوافر حالة تكرار الأمتناع عن الوفاء بالأجرة أن يكون قد سبق ورفعت دعوى موضوعية ضد المستأجر •

المحكمة

"لما كان مؤدى نص المادة ٣١ / ١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر أن المشرع مراعاة منه لجانب التيسير على المستأجر لم يجعل من مجرد التأخير فى دفع الاجرة سببا لرفع دعوى الاخلاء ومنحه مهلة خمسة

عشر يوما من تاريخ تسلمه التنبيه لسدادها لكى يتفادى رفع دعوى الاخلاء عليه ، وكان البين أن التكليف بالوفاء وجه الى الطاعن فى ١٩٧٨/٥/٢٨ متضمنا التنبيه عليه بسداد الاجرة من الاشهر من فبراير حتى مايو سنة ١٩٧٨ بينما الثابت أنه قام بعرض الاجرة المستحقة عن هذه المدة على المطعون ضده عرضا قانونيا مبرئا للذمة فى تواريخ سابقة على تسلمه التنبيه فان هذا التكليف بالوفاء يكون حابط الاثر ولا يعتبر الطاعن متأخرا فى سداد الاجرة بالمعنى المقصود فى المادة ٣١ سالفة الاشارة • لما كان ذلك ، وكان توافر حالة تكرار التأخير فى سداد الاجرة الموجبة للاخلاء والمنصوص عليها فى عجز الفقرة (أ) من هذه المادة يقتضى — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن يكون المستأجر قد تأخر فى الوفاء بالاجرة ورفعت ضده دعوى اخلاء موضوعية روعيت فيها الاجراءات المقررة لها وهو ما لم يتحقق فى الدعوى ، فان الحكم المطعون فيه اذ قضى رغم ذلك بالاخلاء لتوافر حالة التكرار فى التأخير فى سداد الاجرة يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون بما يستوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن " •

(الطعن رقم ١٥٠٨ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٠/٢/٢٧)

القاعدة (٤٤٦)

المبدأ (٥٧٥) المقصود بالتكرار فى تأخير سداد الأجرة أن يكون المستأجر قد أعتاد على عدم الوفاء بالأجرة فى مواقيتها مما

أدى الى رفع المؤجر دعوى اخلاء موضوعية فتفادى المستأجر الحكم عليه بسداد الأجرة فقضت المحكمة برفض الدعوى ثم تأخر المستأجر بعد ذلك عن سداد الأجرة فرفع المؤجر دعوى موضوعية أخرى وفى هذه الأخيرة تتوافر حالة التكرار .

الحكم

المقصود بالتكرار فى تأخير سداد الاجرة فيما يعنيه عجز المادة ٢٣/أ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ — وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض — أن يكون المستأجر قد مرد على عدم الوفاء بالاجرة فى مواقيتها ، المرة تلو الاخرى ثم سدادها قبل قفل باب المرافعة فى الدعوى التى يضطر المؤجر الى رفعها نتيجة هذا المسلك ، لما كان ذلك وكان البين من الحكم الصادر فى الدعوى رقم ٠٠٠ مدنى كلى المنصورة أنها أقيمت بطلب اخلاء الطاعن من العين المؤجرة لامتناعه عن سداد الاجرة عن مدة سابقة فتفادى الحكم عليه بالاخلاء بسداد المتأخر عليه من الاجرة قبل قفل باب المرافعة ، وعلى هذا الاساس وطبقا لنص المادة ٢٣/أ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قضت المحكمة برفض الدعوى فان هذا المسلك من الطاعن مع معاودة امتناعه عن الوفاء بالاجرة عن المدة المقامة بسببها الدعوى الحالية ، يوفر فى حقه التكرار الذى عنته المادة ٢٣/أ سالفة البيان .

(الطعن رقم ٢١٠ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٨٠/٣/١٢)

لا يكفى سبق أقامة دعوى مستعجلة بالطرد حتى يتحقق التكرار

القاعـدة (٤٤٧)

المبدأ (٥٧٦) التكرار فى الأمتناع أو التأخير عن سـداد الأجرة الموجب للحكم بالأخلاء رغم الوفاء بالأجرة أثناء السـير فـى الدعوى يستلزم لتحققه سبق أقامة دعوى موضوعية بالأخلاء ولا يكفـى فى هذا الصدد أقامة دعوى مستعجلة بالطـرد •

الحكـــم:

التكرار فى الامتناع أو التأخير عن سداد الاجرة الموجب للحكـم باخلاء رغم الوفاء بها أثناء السـير فى الدعوى عملا بنص الفقرة أ مـن المادة ٢٣ من قانون ايجار الاماكن رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذى يحكم واقعة النزاع يستلزم لتحققه سبق اقامة دعوى بالاخلاء وفق الاجراءات المنصوص عليها بصدر هذا النص ، وكان البين من مدونات الحكـم المطعون فيه أنه لم يسبق للمطعون ضدهم ـ المؤجرين ـ اقامـة مثل هذه الدعوى ضد الطاعن ، وكان لا يغنى عن ذلك سـبق اقامتهم دعويين بالطرد امام القضاء المستعجل فان الحكم اذ قضـى بالاخلاء رغم ثبوت وفاء الطاعن بالاجرة أثناء سير الدعوى على سند من ثبوت تكـرار تأخره عن الوفاء بالاجرة يكـون قد أخطأ فـى تطبيـق القانـون •

(الطعن رقم ٥٠٧ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٨٠/١٢/٢)

القاعـدة (٤٤٨)

المبدأ (٥٧٧) المقصود بالتكرار وجوب أن يكون الأمتناع أو التأخير السابق فى الوفاء بالأجرة قد رفعت شأنه دعوى موضوعيه بالأخـلاء .

المبدأ (٥٧٨) الدعاوى المستعجله السابقه بطلب طرد المستأجر لعدم الوفاء بالأجرة تعد غير كافيه لثبوت التكرار فى الأمتناع عن الوفاء بالأجـره .

الحكـم

" المقصود بالتكرار فيما يعنيه عجز المادة ١/٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ او التى تنص على " ... اذا تكرر امتناعه او تأخره عن الوفاء بالاجرة المستحقة دون أن يقدم مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالاخلاء ". وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن يكون المستأجر قد درج على عدم توفيه الاجرة فى مواقيتها ودأب على اساءة التيسير المخول له بالتقاعس عن أدائها دون عذر يمكن قبوله ، الامر الذى يحمل على اعنات المؤجرين ويحفزهم على اتخاذ الاجراءات القضائيه ، وكان قد روعى فى وضع نص المادة المذكورة - وعلى ما جلته المذكرة الايضاحية .. منع بعض المستأجرين من التسويف فى سداد الاجرة المرة تلو الاخرى ثم سدادها قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى التى يضطر المؤجر الى

رفعها نتيجة هذا المسلك من المستأجر فان فعل التأخير أو الامتناع السابق الذى ينم عن التكرار فيه ويكون حالته يتعين ان يكون تأخيرا أو امتناعا استطال الى ما بعد رفع دعوى الاخلاء الموضوعية استعمل المستأجر فى خصوصه حقه فى تفادى الاخلاء بالسداد ، يؤيد هذا النظر ان عبارة "فاذا تكرر امتناعه أو تأخره عن الوفاء بالاجرة المستحقة" وردت بالنص معطوفة على ما سبق — وهى رخصة السداد حتى قفل باب المرافعة فى دعوى الاخلاء ، قصد منه الحد من اساءة استعمالها ، باعتبار ان تكرار استعمال هذه الرخصة — هو وحده — الذى يحمل معنى المماطلة أو التسويف فى مفهوم المادة .

ومن الخلط أن يفسر السداد الحاصل امام القاضى المستعجل لتوقى الحكم بالطرد لتحقق الشرط الفاسخ الصريح بأنه تطبيق لما تجيزه المادة ١/٢٣ من جواز توقى الحكم بالاخلاء بالسداد على النحو الذى تقرره هذه المادة لان امتناع الحكم بالطرد فى هذه الحالة ليس معناه هذا التوقى انما مبناه انتفاء الخطر الذى يفقد القضاء المستعجل شرط اختصاصه .

ولان توقى الحكم بالاخلاء وفقا للمادة المذكورة هو حلقة فى اجراءات موصولة متكاملة بدء بالتكليف بالوفاء وانتهاء برخصة سداد الاجرة حتى قفل باب المرافعة ، وتكون فى مجموعها اجراءات دعوى الاخلاء للتأخير فى دفع الاجرة ، فلا يسوغ اتخاذ اجراء منها اساسا للحكم فى دعوى أخرى مختلفة عنها فى طبيعتها واجراءاتها وهى

دعوى الطرد المستعجلة . لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد استخلص تكرار الطاعنة فى التأخير فى الوفاء بالاجرة من مسلكها فى عدم الوفاء بالاجرة التى استجدت فى مرحلة الاستئناف — وهو أمر غير وارد من رفع العديد من الدعاوى المستعجلة بالطرد ضدها وهو ما لا يصلح سببا لتوافر التكرار بالمعنى السابق ايضاحه فان الحكم يكون معيبا بالخطأ فى تطبيق القانون " .

(الطعن رقم ٧٢٥ لسنة ٤٤ ق — جلسة ٢٤/١/١٩٧٩)

لا يكفى لتحقق التكرار أن يكون المؤجر قد سبق وحصل على أمر أداء ضد المستأجر للوفاء بالأجرة المتأخره .

القاعدة (٤٤٩)

المبدأ (٥٧٩) لا يكفى لتحقق حالة التكرار فى الأمتناع عن أداء الأجرة مجرد تراخى المستأجر فى الوفاء بالأجرة الى ما بعد حصول المؤجر ضده على أمر بأداء الأجرة — فالأمتناع أو التأخير فى سداد الأجرة الذى يكفى لتحقيقه حالة تكرار التأخير والأمتناع هو الذى يكون قد رفعت بشأنه دعوى أخلاء موضوعية روعيت فيها الاجراءات التى يتطلبها نص المادة ٢٣/أ من ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .

الحكم

النعى فى المادة ٢٣/أ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن

ايجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على انـــه "فى غير الأماكن المؤجرة مفروشة لا يجوز للمؤجر ان يطلب اخـــلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد الا لا حد الا ســباب الآتية : "أ" اذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالا جرة المستحقة خـلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول بدون مظروف او باعلان على يد محضر ، على انه لا يحكـــم بالا خلاء اذا قام المستأجر بأداء الأجرة وفوائدها بواقع ٧٪ من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد والمصاريف الرسمية وذلك قبل اقفـال باب المرافعة فى الدعوى ، فاذا تكرر امتناعه أو تأخره عن الوفـــاء بالأجرة المستحقة دون ان يقدم مبررات تقدرها المحكمة حكم عليـــه بالا خلاء ، — يدل — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمه — على أنه يشترط لطلب الا خلاء بسبب عدم الوفاء بالأجرة مضى خمسة عشــر يوما بعد تسلم المستأجر التنبيه بايفائها دون أن يقوم بالوفـــاء . وعلى الرغم من ان المشرع رتب للمؤجر الحق فى اخلاء المستأجـــــر لنكوله عن اداء الأجرة بمجرد انقضاء المدة السابقة ، الا أنه رغبة منه فى التيسير على المستأجرين بعد رفع الدعوى افسح لهم مجال الوفاء بالأجرة المستحقة حتى تاريخ اقفال باب المرافعة فيها ، ولما كانـت صياغة المادة ٢٣ المشار اليها جاءت عامة مطلقة فلا يجوز قصر نطاقها على اقفال باب المرافعة امام المحكمة الابتدائية دون محكمة الاستئناف لما فيه من تقييد لمطلق النص وتخصيص لعمومه بغير مخصص وهـــو مالا يجوز مما مؤداه أن للمستأجر توقى الحكم بالا خلاء واسقاط حـق المؤجر فيه بأداء الأجرة وفوائدها والمصاريف الرسمية المستحقة حـتى

اقفال باب المرافعة فى الدعوى أمام محكمة الاستئناف أيضا • كما أن المشرع — منعا لبعض المستأجرين من التسويف فى سداد الأجرة المرة تلو الاخرى — رأى أن يستحدث حكما يقضى بأنه اذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره عن الوفاء بالأجرة حكم عليه بالاخلاء ولو أوفى الاجرة أثناء نظر الدعوى ما لم يقدم مبررات مقبولة • واذ ورد التعبير فى نص المادة ٢٣ / أ سالفة البيان عن تكرار التأخير والامتناع بصيغة العطف على ما سبق من امتناع استطال الى ما بعد رفع دعوى الاخلاء وأثناء نظرها ، فأن فعل التأخير أو الامتناع الذى تم عن التكرار فيه ويكون حالته ، يجب أن يكون تأخيرا أو امتناعا استمر الى ما بعد رفع دعوى موضوعية بالاخلاء استعمل المستأجر فى خصوصه رخصة منع الحكم عليه بالاخلاء • يؤيد ذلك ما أفصحت عنه المذكرة الايضاحية تعليقا على هذا الحكم المستحدث من أنه قد روعى فى وضع هذا النص منع بعض المستأجرين من التسويف فى سداد الاجرة المرة تلو الاخرى ثم سدادها قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى التى يضطر المؤجر الى رفعها نتيجة هذا المسلك من المستأجر • لما كان ما تقدم فان أى امتناع أو تأخير سابق لا يكفى بمجرده لتكوين حالة تكرار التأخير والامتناع ، الا اذا كان هذا التأخير السابق قد رفعت بشأنه دعوى اخلاء موضوعية روعيت فيها الاجراءات التى يتطلبها نص المادة ٢٣ / أ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ • فلا يكفى لتحقق حالة التكرار مجرد تراخى المستأجر فى الوفاء الى ما بعد حصول المؤجر ضده على أمر بأداء الاجرة • لما كان ما سلف وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وقضى باخلاء الطاعن عن

المحل المؤجر اليه لانه لم يوف بالاجرة حتى اقفال باب المرافعة امام محكمة أول درجة وللتكرار تأخره عن دفعها حسبما هو ثابت من أمر الاداء الصادر بها ضده لصالح المؤجرين المرفق بالأوراق ، فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون ، وقد حجبه هذا الخطأ عن تحقيق مدى براءة ذمة الطاعن من دين الاجرة ولملحقاتها حتى اقفال باب المرافعة فى الاستئناف مما يعيبه بالقصور ويتعين لذلك نقضه بالنسبة لما قضى به .

(الطعن رقم ٩٤٠ لسنة ٤٥ ق — جلسة ١٩٨١/١/١٧)

لا يكفى لتحقق حالة تكرار الأمتناع سبق رفع دعوى مطالبه بمتأخر الأجرة فقط .

القاعدة (٤٥٠)

المبدأ : (٥٨٠) الاخلاء لتكرار الامتناع أو التأخير عن سداد الأجرة يستلزم لتحققه سبق اقامة دعوى موضوعية بالاخلاء ولا يكفى لذلك مجرد رفع دعوى مطالبة بمتأخر الأجرة .

— من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن التكرار فى الامتناع أو التأخير عن سداد الأجرة الموجب للحكم بالاخلاء رغم الوفاء بها عملا بنص الفقرة (أ) من المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن ايجار الأماكن يستلزم لتحققه سبق اقامة دعوى بالاخلاء وفق الاجراءات المنصوص عليها بصدر هذا النص وكان البين من مدونات

الحكم المطعون فيه أنه لم يسبق للمطعون ضدها (المؤجرة) اقامة مثل هذه الدعوى ضد الطاعنة فان الحكم المطعون فيه اذ اتخذ من مجرد رفع المطعون ضدها الدعوى رقم ١٠٧٤ مدنى لسنة ١٩٧٢ مدنى مصر الجديدة بطلب الزام الطاعنة بأداء مبلغ من متأخر الأجرة سندا فى ثبوت حالة تكرار التأخر فى الوفاء بما يبرر الحكم عليها بالاخلاء فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون •

(الطعن رقم ١٣٩٤ لسنة ٥٠ ق — جلسة ١٦/٥/١٩٨١)

— عدم كفاية الدعاوى المستعجلة فى ثبوت التكرار •

القاعدة (٤٥١)

المبدأ (٥٨١) تكرار امتناع المستأجر أو تأخره عن الوفاء بالاجرة الموجب للحكم بالاخلاء • المقصود منه • وجوب أن يكون الامتناع أو التأخير السابق قد رفعت بشأنه دعوى موضوعية • عدم كفاية الدعاوى المستعجلة فى ثبوت التكرار ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ •

الحكم

النص فى المادة ١/١١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذى يحكم واقعة النزاع على أنه " لا يحكم بالاخلاء اذا قام المستأجر بأداء الاجرة •• وذلك قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى فاذا تكرر امتناعه أو تأخره عن الوفاء بالاجرة المستحقة دون أن يقدم مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالاخلاء • — يدل — وعلى ما جرى عليه قضاء هذه

المحكمة على أن التكرار فى الامتناع أو التأخر عن سداد الاجرة الموجب للحكم بالاخلاء رغم الوفاء به اثناء السير فى الدعوى تستلزم لتحققه سبق اقامة دعوى موضوعية بالاخلاء وفق الاجراءات المنصوص عليها بصدر هذا النص •

(طعن رقم ٩٦٦ لسنة ٥١ ق — جلسة ١٩٨٤/٦/٢١)
(طعن رقم ٨٧٣ لسنة ٥٢ ق — جلسة ١٩٨٤/٦/٢١)
(طعن رقم ١٠٤ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٤/٥/٢٨)
(طعن رقم ٥٠٧ لسنة ٤٦ ق — جلسة ١٩٨٠/١٢/٢)

القاعدة (٤٥٢)

المبدأ (٥٨٢) الأخلاء بسبب تكرار الامتناع عن دفع الاجرة — يشترط فيه أن يكون فعل التأخير أو الامتناع اللاحق الذى يكون مع التأخير أو الامتناع السابق تكرارا — قد أستطال الى ما بعد رفع دعوى الأخلاء أو الطرد وانعقاد الخصومة فيها •

المبدأ (٥٨٣) امتناع المستأجر عن دفع الأجرة ورفع المؤجر دعوى أخلاء بسبب هذا الامتناع ثم توقى المستأجر الاخلاء بدفع الأجرة قبل قفل باب المرافعة — أمتناع المستأجر مرة أخرى عن دفع الأجرة وتكليف المؤجر له بالوفاء بها ودفع المستأجر الأجرة قبل رفع دعوى أخرى بالأخلاء لا يعد تكرارا يوجب الطرد •

الحكــــم

وحيث أن مما ينعاه الطاعن بالسببين الثانى والثالث من اسـباب الطعن على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون وفى بيـان ذلك يقول انه قبل ان ترفع المطعون ضدها الدعوى عليه كان قد اوفـى كامل ما تأخر عليه من اجرة عين النزاع ومع ذلك فقد قضى الحكـم المطعون فيه باخلائه من العين لتكرار تأخره فى الوفاء بالاجرة مؤسسا على ان وفاءه بالاجرة لا يحول دون تحقيق يعنى التأخير فى الوفـاء بها الذى يتم عن التكرار فيه متى كان تكوله عن سداد تلك الاجرة قـد استطال الى ما بعد تكليفه بالوفاء بها فيكون الحكم بذلك قد سـاوى فى مقام حالة تكرار التأخير فى الوفاء بالاجرة المنصوص عليها فى المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بين التكليف بالوفاء وبين رفـع دعوى الاخلاء وذهب الى أنه قد ظل ممتنعا عن سداد اجرة عـين النزاع الى حين اتخاذ الاجراءات القضائية ضده فى حين انه قـام بسدادها فور تكليفه بالوفاء بها وقبل رفع الدعوى ٠

وحيث ان هذا النعى فى محله ذلك ان النص فى المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على انه لا يجوز للمؤجر ان يطالب اخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد الا لاحد الاسـباب الآتية ٠٠٠ ب ـ اذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالاجرة المستحقـة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك ٠٠٠ ولا يحكم بالاخـلاء اذا قام المستأجر قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى باداء الاجـرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية ولا ينفذ حكم القضـاء

المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التأخير فى سداد الاجرة اعمالا للشرط الفاسخ الصريح اذا ما سدد المستأجر الاجرة والمصاريف والاتعاب عند تنفيذ الحكم فاذا تكرر امتناع المستأجر او تاخره فى الوفاء بالاجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالاخلاء أو الطرد بحسب الاحوال " يدل على ان المقصود بالتكرار فيما يعنيه عجز النص المذكور هو ان يكون المستأجر قد درج على عدم الوفاء بالاجرة فى مواقيتها ودأب على اساءة استخدام التيسير المخول له بالتقاعس عن ادائها دون عذر يمكن قبوله ، الامر الذى يحمل على اعنات المؤجرين ويحفزهم على اتخاذ الاجراءات القضائية ، وكان قد روعى فى وضع نص المادة المذكورة وعلى ما جلته المذكرة الايضاحية — منع بعض المستأجرين من التسويف فى سداد الاجرة المرة تلو الاخرى ثم سدادها قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى التى يضطر المؤجر الى رفعها نتيجة هذا المسلك من المستأجر ، فان محل التأخير أو الامتناع اللاحق الذى يكون مع التأخير او الامتناع السابق تكرارا يتعين ان يكون تأخيرا أو امتناعا استطال الى ما بعد رفع دعوى الاخلاء أو الطرد وانعقاد الخصومة فيها ، يؤيد هذا النظر ان عبارة " فاذا تكرر امتناعه المستأجر أو تأخره فى الوفاء بالاجرة المستحقة " وردت بالنص معطوفه على ما سبق وهو رخصته السداد حتى قفل باب المرافعة فى دعوى الاخلاء ، قصد منه الحد من اساءة استعمالها باعتبار ان تكرار استعمال هذه الرخصة هو وحده الذى يحمل معنى المماطلة والتسويف فى مفهوم المادة ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وأقام قضاءه بالاخلاء على ان عدم قيام الطاعن

بسداد الاجرة المستحقة الا بعد تكليفه بالوفاء بها يعتبر من افعال التأخير التى تكون مع التأخير السابق فى الوفاء المستمد من الحكم المستعجل حالة التكرار المنصوص عليها فى الفقرة الاخيرة من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وتوجب الحكم بالاخلاء اذا لم يقدم المستأجر مبررات تقدرها المحكمة بقوله ان الطاعن " امتنع ايضا عن سداد الاجرة عن المدة الواردة بالتكليف بالوفاء فى هذه الدعوى ولم يقم بسدادها الا بعد اتخاذ المستأنفة (المطعون ضدها) للاجراءات القضائية ضده وباعتبار ان ذلك التكليف بالوفاء اجراءا لازما من تلك الاجراءات "وتحجب بذلك عن بحث ما تمسك به الطاعن من براءة ذمته من دين الاجرة قبل رفع الدعوى ، فانه يكون علاوة على خطئه فى تطبيق القانون قد شابه القصور فى الترتيب بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث السبب الأول من أسباب الطعن ، وعلى ان يكون مع النقض الاحالة .

(الطعن رقم ١٤٧٨ لسنة ٥٤ ق — جلسة ١٩٨٥/٤/٢٢)

القاعدة (٤٥٣)

المبدأ (٥٨٤) التكرار فى الأمتناع عن الوفاء بالأجرة الموجب للحكم بالأخلاء شرطه أن يكون الأمتناع أو التأخير السابق قد أقيمت بشأنه دعوى موضوعيه بالأخلاء ولا يكفى سبق أستصدار أوامر بأداء الأجرة أو أقامة دعوى مستعجله بالطرد .

الحكم

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن تكرار الامتناع أو التأخير فى سداد الاجرة الموجب للحكم بالاخلاء رغم الوفاء بها أثناء سير الدعوى عملا بالمادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة للمادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، يستلزم لتحقيقه أن يكون الامتناع أو التأخير السابق قد رفعت بشأنه دعوى موضوعية بالاخلاء وفق الاجراءات المنصوص عليها بصدد هذا النص وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه انه أقام قضاء اخلاء الطاعن من عين النزاع اعمالا لنص المادة ٣/٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على اساس استخلاصه تكرار تأخير الطاعن عن الوفاء بالاجرة المتأخرة عليه فى المدة من أول ديسمبر سنة ١٩٧٠ حتى أول مارس سنة ١٩٧١ وبعد رفع دعوى طرد مستعجلة ضده أعلنت اليه فى ١٩٧٦/٤/٧ وهو ما لا يصلح سببا لتوافر التكرار بالمعنى السابق ايضاحه .

(الطعن رقم ١٠٤ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٤/٥/٢٨)

(الطعن رقم ١٨٦٩ لسنة ٥١ ق — جلسة ١٩٨٤/٥/٢٦)

(الطعن رقم ٢٩٠ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٨٢/٤/٢٦)

(الطعن رقم ١٨٥ لسنة ٤٦ ق — جلسة ١٩٨٢/١/١٧)

ثانيا : سلطة المحكمة فى الحكم بالأخلاء لتكرار المستأجر فى الأمتناع عن الوفاء بالأجرة .

القاعدة (٤٥٤)

المبدأ (٥٨٥) توافر حالة تكرار الأمتناع أو التأخير فى

سداد الأجرة موجب للحكم بالأخلاء ، ولو قام المستأجر بسداد الأجرة قبل قفل باب المرافعة ، الا اذا قدم لمحكمة الموضوع مبررات مقبولة لهذا التأخير أو الأمتناع .

المبدأ (٥٨٦) تقدير المبررات وقبولها من عدمه من مسائل الواقع التى تستقل بها محكمة الموضوع .

المحكمة

وحيث أن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب ينعى الطاعن بالسببين الأول والثانى منها على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والقصور فى التسبيب ومخالفة الثابت بالأوراق ، وفى بيان ذلك يقول أن الحكم أقام قضاءه بالاخلاء تأسيسا على ثبوت تكرار امتناع الطاعن عن الوفاء بالأجرة المستحقة وكان عمدته فى ذلك سبق امتناعه عن دفع الأجرة عن مدة سابقة أقيمت بشأنها دعوى الاخلاء رقم ١٠٠٣ لسنة ١٩٧٢ مدنى كلى المنصورة التى قضى فيها برفض طلب الاخلاء لا ستعمال الطاعن رخصة الوفاء بالأجرة المستحقة قبل قفل باب المرافعة ، فى حين أن البين من الحكم الصادر فى تلك الدعوى أن الأجرة كانت محل منازعة جدية وأن المؤجر " مورث المطعون عليه " ألزم بمصروفاتها لتسببه فى اتخاذ

اجراءاتهـــا ، وقد تمسـك الطاعن باعتبـار واقعـة المنازعة التى تضمنهـا هذا الحكـم ، والحكـم الصـادر فـى الدعـوى ١٠٠٣ سـنة ١٩٧٢ مدنـى كلـى المنصورة مبررا للتأخـير فى وفاء الأجـرة وأغفـل الحكـم تناول هذا الدفـاع والـرد عليـه .

وحيث أن هـذا النعى مـردود ، ذلـك أن المقصـود بالتكـرار فى التأخـير فـى سـداد الأجـرة فيما يعنيه عجـز المـادة ٢٣ / أ من القانـون رقـم ٥٢ لسـنة ١٩٦٩ ، — وعلـى ما جـرى بـه قضـاء هذه المحكمـة — أن يكـون المسـتأجر قـد تعـود على عـدم الوفـاء بالأجـرة فى مواقيتهـا ، المـرة تلـو الأخـرى ثم سـدادها قبـل اقفـال باب المرافعـة فى الدعـوى الـتى يضطـر المؤجـر الى رفعهـا نتيجـة هذا المسـلك . لمـا كان ذلـك وكـان البـين من الحكـم الصـادر فى الدعـوى ١٠٠٣ لسـنة ١٩٧٣ مدنى كلـى المنصـورة ، أنهـا أقيمـت بطلـب اخـلاء الطاعـن من العين المؤجـرة لامتناعـه عـن سـداد الأجـرة عن مـدة سـابقة ، فتفـادى الحكـم عليـه بالاخلاء بسـداد المتأخـر عليه من الأجـرة قبل قفـل بـاب المرافعـة فـى ١٩٧٣/٣/٥ وعلـى هـذا الأسـاس وطبقـا لنص المـادة ٢٣ / أ مـن القانـون رقـم ٥٢ لسـنة ١٩٦٩ قضـت المحكمة برفض الدعوى ، فـأن

هذا المسلك من الطاعن مع معاودة امتناعه عن الوفاء بالأجرة عن المدة المقامة بسببها الدعوى الحالية ، يوفر فى حقه التكرار الذى عنته المادة ٢٣ / أ سالفة البيان ، لما كان ما تقدم ، وكان توافر حالة تكرار الامتناع أو التأخير فى سداد الأجرة موجب للحكم بالأخلاء ولو قام المستأجر بسداد الأجرة قبل قفل باب المرافعة ، الا اذا قدم لمحكمة الموضوع مبررات مقبولة لهذا التأخير أو الامتناع ، وكان تقدير المبرر وقبوله من مسائل الواقع التى تستقل بها محكمة الموضوع ، وكان الطاعن لم يودع بملف الطعن ما يبين منه أنه تمسك أمامها بوجود منازعة جدية على قيمة الأجرة تبرر تأخره فى سدادها فانه لا يجوز له — أثارة هذا الدفاع لأول مرة أمام محكمة النقض .

وحيث أن الطاعن ينعى بالسبب الثالث على الحكم المطعون فيه انه أشار فى أسبابه الى أن الدعاوى والاتهامات المتبادلة بين الطرفين ، مثل كريه للعلاقة بين مؤجر ومستأجر دون أن يورد أى بيان لتلك الدعاوى والإتهامات أو سنده ، فى اعتبارها سببا للاخلاء ، مما يعيبه فى هذا الخصوص بالبطلان لخلوه من التسبيب .

وحيث أن هذا النعى غير مقبول ، ذلك أن البين من الحكم المطعون فيه أن قضاءه بالاخلاء بنى على ثبوت تكرار امتناع الطاعن عن الوفاء بالأجرة فقط ، دون ما استطرد اليه فى ملاحظته العابرة بشأن تدهور العلاقة بين طرفى الطعن ، فان ايراده لتلك الملاحظة يكون لغوا ، ويكون النعى على احتواء الحكم عليها لا محل له .

وحيث ان الطاعن ينعى بالسبب الرابع على الحكم المطعون فيه البطلان ، وفى بيان ذلك يقول أن السيد رئيس الدائرة التى أصدرت الحكم كان يعمل محاميا بمكتب المرحوم عبد اللطيف أحمد وكيل مورث المطعون عليهم ، وأن قضاياه تباشر بمعرفة هذا المكتب ، مما يجعله غير صالح لنظر الدعوى .

وحيث أن الطاعن لم يقدم رفق طعنه دليل نعيه فيكون غير مقبول .

ولما تقدم يتعين رفض الطعن .

(الطعن رقم ١٢١٠ لسنة ٤٧ ق ـ جلسة ١٩٨٠/٣/١٢)

القاعدة (٤٥٥)

المبدأ (٥٨٧) تكرار تأخر المستأجر فى الوفاء بالأجرة . وجوب الحكم باخلائه من العين ما لم يقدم مبررات تقدرها المحكمة . ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . المقصود بالمبررات . هى مبررات التأخير فى المرة الأخيرة دون ما سبقها .

المبدأ (٥٨٨) قضاء محكمة أول درجة برفض اخلاء المستأجر بوجود مبررات لتأخره فى الوفاء بالأجرة . الغاء محكمة الاستئناف للحكم دون بحث مبررات المستأجر فى التأخير محل الدعوى المطروحة . قصور .

المبدأ (٥٨٩) تكرار تأخير المستأجر فى الوفاء بالأجـــرة • لمحكمة الموضوع سلطة تقدير مبررات التأخير •

المبدأ (٥٩٠) تكرار تأخير المستأجر فى وفاء الأجرة يخـــول المحكمة سلطة تقدير فيما اذا كان المستأجر مسيئا فى استعمال حقـــه لتفادى حكم الاخلاء أم لا •

الحكـــــم

وحيث ان مما تنعاه الطاعنة بباقى الأسباب على الحكم المطعـــون فيه مخالفة القانون وفى بيان ذلك تقول ان الحكم أقام قضاءه بالاخـــلاء على أنها دأبت على الامتناع عن تأدية الأجرة واعنات المطعون عليـــه باضطراره الى مقاضاتها أكثر من مرة ، دون أن تقدم مبررات تكـــرار امتناعها وتأخرها • فى حين أنها تقدمت بمبررات لتأخرها فى ســداد أجرة يناير سنة ١٩٧٦ سبب الدعوى الماثلة قبلتها محكمة أول درجـــة وأقامت على أساس ثبوتها قضاءها برفض الاخلاء ، واذ قضى الحكـــم المطعون فيه بالغاء الحكم الابتدائى دون أن يناقش الأساس الـــذى بنى عليه ، فانه يكون قد خالف القانون •

وحيث ان النعى فى محله ذلك أن النص فى المادة ٢٣(أ) مـــن القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه : " فاذا تكرر امتناعه أو تأخـــره عن الوفاء بالأجرة المستحقة دون أن يقدم مبررات تقدرها المحكمة حكـــم عليه بالاخلاء " ، يدل على أن المبررات التى رآها المشرع كافيـــة لاعتبار المستأجر غير مسىء استعمال حقه فى تفادى الحكم بالاخـــلاء ،

متى تكرر منه التأخر فى الوفاء بالأجرة وتكرر اضطرار المؤجر لرفع دعوى الاخلاء لهذا السبب أكثر من مرة ، انما تقتصر على تلك التى تساق للتأخر فى المرة الأخيرة التى على أساسها رفعت الدعوى المعروضة بخلاف مرات التأخير السابقة التى تعتبر مجرد عامل مساعد على اعتبار الفعل العادى تكرارا أو اعتبارا يصل بين الماضى والحاضر ، دون أن يتطلب بداهة وجوب تمحيص المبررات أو التعللات التى أدت اليها ، الا اذا انتفى المبرر فى المرة الأخيرة ، لما كان الواقع فى الدعوى أنها أقيمت بناء على تأخر الطاعنة فى سداد أجرة شهر يناير سنة ١٩٧٦ رغم انقضاء خمسة عشر يوما على تكليفها بوفائها . وأن الحكم الابتدائى استجاب للأعذار التى قدمتها الطاعنة ولم يحكم بالاخلاء ورأى فيها مبررات مقبولة . لما كان ذلك ، فانه وان كان تأخير المستأجر فى وفاء الأجرة يخول المحكمة سلطة تقدير فيما اذا كان المستأجر يعتبر مسيئا فى استعمال حقه لتفادى حكم الاخلاء أم لا ، ولئن كان المقرر فى قضاء هذه المحكمة ألا الزام على محكمة الاستئناف اذا هى ألغت الحكم الابتدائى ببحث أو تفنيد أسبابه الا أنه يتعين أن تقيم قضاءها على أسباب كافية لحمله . لما كان ما تقدم ، وكان البين من الحكم المطعون فيه أنه أسس قضاءه بالغاء الحكم الابتدائى على أسباب مرسلة قوامها سبق التكرار فى تأخير الوفاء ، واستخلص من ذلك ميل الطاعنة الى المماطلة والى اعنات المؤجر باضطراره الى اللجوء للتقاضى أكثر من مرة ، وأردف ذلك بأنها لم تقدم مبررات لتكرار امتناعها وتأخرها فى الوفاء بالأجرة المستحقة بوجه عام ، دون أن يبين من الحكم أنه أهدر الأعذار التى قدمتها الطاعنة للتأخر عن مدة موضوع

الدعوى الراهنة . رغم أنها هى المدار الذى ينبغى أن تقبل أو تطرح المبررات فى خصوصها ، الأمر الذى من شأنه أن يجهل بالأساس الذى أقام عليه قضاءه ، ويكون معيبا بالقصور فى التسبيب بما يعجز بالتالى محكمة النقض عن مراقبة صحة تطبيق القانون بما يستوجب نقضه . دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن على أن يكون مع النقض الاحالة .

(الطعن رقم ٥٨٩ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٧٩/٢/٧)

الباب الرابع
الإخلاء للتنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن وترك المكان المؤجر للغير

محتوياتــه :

الفصل الأول

أحكام عامة فى التأجير من الباطن
والتنازل عن العين المؤجرة وتركها

أولا : التخلى عن العين المؤجره أباحه القانون المدنى وحظرته قوانين الايجار .

القاعدة (٤٥٦)

المبدأ (٥٩١) التخلى عن العين المؤجرة بأى صورة من صور التخلى (تنازل — تأجير من الباطن — ترك العين للغير بقصد الأستغناء عنها) أباحها القانون المدنى وحظرتها قوانين الايجارات

المحكمة

جرى التقنين المدنى على أن حق المستأجر المتولد من عقد الايجار فى الانتفاع بالشىء المؤجر ، بوصفه من الحقوق المالية ، يقبل التعامل فيه سواء بالنزول عنه الى الغير كلا أو جزءا ، مدة الاجارة كلها أو بعضها ، بمقابل أو بدونه ، أو بتأجيره الى الغير لقاء أجرة على النحو المتقدم ، وذلك ما نصت عليه المادة ٥٩٣ من القانون المدنى بقولها " للمستأجر حق التنازل عن الايجار أو

الايجار من الباطن وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك " دلالة على أن المنع من هذه التصرفات هو استثناء من الأصل لا يقوم الا بالاتفاق عليه بين المؤجر والمستأجر ، الا أنه تنظيما للعلاقات بين المؤجرين والمستأجرين أصدر المشرع قوانين آمرة منها القانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ومن بعده القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الذى حدد أجرة الأماكن ومد الايجار بعد انتهاء مدته الاتفاقية ، سالبا المؤجر بذلك حقه فى طلب اخلاء المكان المؤجر لهذا السبب ، ومقيدا حقه فى ذلك بأسباب حددها من بينها تأجير المستأجر للمكان من باطنه بغير اذن كتابى صريح من المالك مما أضحى معه الأصل الذى أورده القانون المدنى بشأن الحق فى التأجير من الباطن استثناء يستلزم ترخيصا به من المؤجر وذلك على تقدير من المشرع بأنه لا وجه لتخويل المستأجر حق استغلال المكان المؤجر عند عدم احتياجه الى الانتفاع به بنفسه وبمن يشملهم الحق فى الانتفاع بطريق التبعية له ، وذلك بتأجيره الى الغير من باطنه كله أو بعضه بغير اذن من المالك ، ثم جاء بعد ذلك القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ مقتفيا هذا الأثر ومضيفا اليه النص على حظر التنازل عن المكان المؤجر أو تركه للغير بأى وجه من الوجوه بغير اذن كتابى صريح من المالك ، مؤكدا بذلك التسويه فى الحكم بين التنازل عن الايجار وبين التأجير من الباطن اتباعا لحكم المادة ٥٩٤ من القانون المدنى التى تقضى بأن "منع المستأجر من أن يؤجر من الباطن يقتضى منعه من التنازل عن الايجار وكذلك العكس " ومحققا شمول الحكم لكافة صور تخلى

المستأجر عن الحق فى الانتفاع بالمكان المؤجر بتمكين الغير منه بأى وجه من الوجوه ، ولو بغير طريق التنازل أو التأجير من الباطن ، فدل بذلك على أن الاصل فى ظل هذا القانون الآمر هو انفراد المستأجر ومن يتبعه بحكم العقد بالحق فى الانتفاع بالمكان المؤجر وعدم جواز تخليه عنه الى الغير كليا كان ذلك أو جزئيا ، مستمرا أو موقوتا بمقابل أو بدونه باعتبار هذا التخلى بجميع صوره ، خروجا من المستأجر على نص عقد الايجار مكملا بحكم هذا القانون يجيز للمؤجر طلب اخلاء المكان المؤجر .

(الطعن رقم ٢٢٥ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٧٩/١/٢٠)

الايجار من الباطن أو التنازل عن الايجار أو ترك العين المؤجرة محظور سواء كان ذلك كليا أم جزئيا .

القاعدة (٤٥٧)

المبدأ (٥٩٢) لا يجوز للمستأجر التخلى للغير عن العين المؤجرة كليا أو جزئيا ، مستمرا أو مؤقتا ، بمقابل أو بدون مقابل اذ يعد هذا التخلى بجميع صوره خروجا من المستأجر عن نص عقد الايجار مكملا بحكم القانون ويجيز للمؤجر طلب اخلاء المكان .

المحكمة

— — — —

أن التشريع الاستثنائى ، بعد أن سلب المؤجر حقه فى طلب اخلاء المكان المؤجر بعد انتهاء مدة الايجار الاتفاقية مقررا مبدأ امتداد عقود الايجار تلقائيا ، أجاز له طلب الاخلاء لأسباب حددها من بينها تأجير المستأجر للمكان من باطنه أو تنازله عنه أو تركه للغير بأى وجه من الوجوه بغير اذن كتابى صريح من المالك مما يضحى معه الأصل فى ظل هذا القانون الآمر هو انفراد المستأجر ومن يتبعه بحكم العقد بالحق فى الانتفاع بالمكان المؤجر وعدم جواز تخليه عنه للغير كليا كان ذلك أو جزئيا ، مستمرا أو مؤقتا ، بمقابل أو بدونه ، واعتبار هذا التخلى بجميع صوره خروجا من المستأجر على نص عقد الايجار مكملا بحكم القانون يجيز للمؤجر طلب اخلاء المكان .

(نقض ١٩٨٠/٣/١ — طعن رقم ٥٧٦ لسنة ٤٩ ق)

الفصل الثانى

التنازل عن الايجار والأحكام المتعلقه به

المقصود بالتنازل عن الايجـــار

القاعـدة (٤٥٨)

المبدأ (٥٩٣) التنازل عن الايجار يتم بنقل المستأجـــر جميع حقوقه والتزاماته المترتبه على عقد الايجار الى شخص آخـــر يحل محله فيهمـــا .

المحكمـــة

" .... التنازل عن الايجار يتم بنقل المستأجر جميع حقوقـــه والتزاماته المترتبه على عقد الايجار الى شخص آخر يحل محله فيهمـا ويكون بهذه المثابة بيعا أو هبه لحق المستأجر تبعا لما اذا كـــان هذا التنازل بمقابل أو بدون مقابل "

(الطعن رقم ٨٠ لسنة ٤٨ ق ـــ جلسة ١٩٧٩/١/٢٤)

القاعـدة (٤٥٩)

المبدأ (٥٩٤) التنازل عن الايجار هو حوالة حق بالنسبة الى حقوق المستأجر وحوالة دين بالنسبة لالتزاماتـــه .

المبدأ (٥٩٥) التنازل عن الايجار لا ينفذ فى حق المؤجـــر الا من وقت اعلانه به أو من وقت قبوله لـــه •

المحكمـــة

" والتنازل عن الايجار هو حوالة حق بالنسبة الـــى حقـــوق المستأجر وحوالة دين بالنسبة لألتزاماته فيتعين اتباع الاجراءات الـتى تخضع لها الحوالة فى القانون المدنى فى نطاق الحدود الـــتى لا تتعارض مع التنظيم التشريعى لعقد الايجار فلا يصير النزول نافـــذا فى حق المؤجر وفق المادة ٣٠٥ من القانون المدنى الا من وقـــت أعلانه به أو من وقت قبوله لـــه •

(الطعن رقم ٥٩٨ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٧٨/٦/٢١)

القاعـــدة (٤٦٠)

المبدأ (٥٩٦) ثبوت موافقة المالك ضمنا على تنازل المستأجـــر الأصلى عن الايجار — أثره — اعتبار المتنازل له هو المستأجـــــر للعين — حق المستأجر الجديد فى تأجير العين من الباطن خـــلال فترة اقامته الموقوتة بالخارج •

المحكمـــة

اذ كان يبين من الذى قرره الحكم المطعون فيه أنه اتخذ مـــن استلام وكيل الطاعنين الاجرة من المطعون عليه الثانى مباشـــرة دون

تحفظ دليلا على موافقتهم على تنازل المستأجر الاصلى له عن الايجار واعتباره هو المستأجر للعين ، فانه لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون • لما كان ما تقدم وكانت هذه الدعامة كافية لحمل قضاء الحكم ، فان من حق المطعون عليه الثانى ترتيبا عليها أن يؤجر العين من باطنه الى المطعون عليها الاخيرة مدة اقامته الموقوتة بالخارج وفقا للفقرة الثانية من المادة ٢٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ •

(الطعن رقم ٤٠٣ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/١/١٢)

أثر التنازل عن الايجار المصرح به •

القاعدة (٤٦١)

المبدأ (٥٩٧) يترتب على التنازل عن الايجار المصرح به أن يكون المستأجر من الباطن خلفا للمستأجر الأصلى •

الحكم

الخلف الخاص هو من يتلقى من سلفه شيئا سواء كان هذا الشىء حقا عينيا على هذا الشىء • أما من يترتب له ابتداء حق شخصى فى ذمة شخص آخر فلا يكون خلفا خاصا له بل يكون دائنا • فالمستأجر ليس بخلف للمؤجر بل هو دائن له ، انما خلف المستأجر الأصلى هو المتنازل له عن الايجار •

(الطعن رقم ٧٥٩ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/١١/٢)

القاعدة (٤٦٢)

المبدأ (٥٩٨) تأجير المستأجر الاصلى جزءا من العين المؤجرة الى آخر من الباطن - تنازله عن عقد الايجار الاصلى الى مشترى الجدك - ثبوت تاريخ الايجار من الباطن وعلم مشترى الجدك به - أثره - نفاذه فى حقه باعتباره خلفا خاصا للمستأجر الاصلى - لا يغير من ذلك تحرير المالك عقد ايجار جديد مع مشترى الجدك .

المحكمة

اذ كان النزول عن الايجار هو نقل المستأجر لجميع الحقوق المترتبة له على عقد الايجار الى شخص آخر يحل محله فيها ، ويعتبر فى الغالب بيعا من المستأجر واردا على حقه فى الانتفاع بالعين المؤجرة ، وكان مشترى المتجر بوصفه متنازلا اليه يعد خلفا خاصا لبائعه اعتبارا بأن المتجر ، وان كان فى ذاته مجموعا من المال الا انه بالنسبة الى مجموع مال البائع لا يخرج عن أن يكون عينا معينة وليس بجزء شائع فى هذا المجموع ، وكان مفاد المادة ١٤٦ من القانون المدنى التى تقضى بأنه اذا انشأ العقد التزامات شخصية تتصل بشئ انتقل بعد ذلك الى خلف خاص فان هذه الالتزامات تنتقل الى هذا الخلف فى الوقت الذى ينتقل فيه الشئ اذا كانت من مستلزماته ، وكان الخلف الخاص يعلم بها وقت انتقال الشئ

للشيء أو محددة له فان عقد الايجار لا يعتبر من مستلزمات الشيء الذى ينتقل الى الخلف وبالتالى لا تعتبر الطاعنة وان انتقل اليها نشاط الشحن والتفريغ من سلفها فى هذا النشاط مسئولة عن ايجار هذا السلف للمشمعات المطالب بايجارها فى هذه الدعوى • واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه يكون فضلا عما شابه من قصور قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة الى بحث باقى أسباب الطعن •

(الطعن رقم ٥ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٧٨/١/٢)

القاعدة (٤٦٣)

المبدأ (٥٩٩) التنازل عن الايجار • أثره • للمتنازل اليه دعوى مباشره فى الرجوع على المؤجر بكل ما كان للمستأجر الأصلى من حقوق فى الأجاره •

الحكم

اذ كان التنازل عن الايجار يتضمن حوالة فى الحقوق وحوالة فى الديون • فان حقوق المستأجر والتزاماته تؤول الى المتنازل اليه ومن ثم يثبت لهذا الأخير الحق فى الرجوع بدعوى مباشرة على المؤجر بكل ما كان للمستأجر من حقوق فى الاجارة التى حصل له التنازل عنها •

(الطعن رقم ٤٨٧ لسنة ٤٢ ق — جلسة ١٩٧٦/٣/٣)

الفصل الثالث

التأجير من الباطن والاحكام المتعلقه به

المقصود بالتأجير من الباطن

القاعدة (٤٦٤)

المبدأ (٦٠٠) يقصد بالتأجير من الباطن ، تأجير المستأجر حقه في الأنتفاع بالعين المؤجره اليه الى آخر لقاء جعل يتفق عليه بينهما ويستوى فى ذلك أن يكون التأجير من الباطن واردا على العين المؤجره كلها أو بعضها ٠

المحكمة

يقصد بالتأجير من الباطن المعنى المراد فى الشريعة العامة بتأجير المستأجر حقه فى الانتفاع بالعين المؤجرة اليه الى آخر لقاء جعل يتفق عليه بينهما يستوى أن يكون التأجير من الباطن واردا على العين المؤجرة كلها أو بعضها فاذا انعدم الدليل على وجود مثل هذا الاتفاق بين المستأجر الاصلى ومن أشركه معه أو أحله محله فى الانتفاع بالعين المؤجرة كلها أو قامت اثاره فى شك حصوله انتفى التأجير من الباطن ، واقامة الدليل يقع على عاتق الذى يدعيه ٠ لما كان ذلك وكان الواقع فى الدعوى أخذا من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن أقام دعواه بالاخلاء على [illegible] من أنه عقب وفاة

المستأجر الاصلى ظلت زوجته المطعون عليها الاولى — ووالداه — المطعون عليهما الثانى والثالث مقيمين بالشقة ثم أجروا جزءا منها الى المطعون عليه الرابع ، وكان الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه أسس قضاءه برفض الدعوى على سند من أن المطعون عليه الاخير تزوج بالمطعون عليها الثالثة وأقام معها ومع ذويها بالشقة وهو ما لم يجادل فيه الطاعن ، وأنه ليس هناك اتفاق قانونى على استغلال حق الاجارة أو على تقاضى مقابل عنها ، فان ذلك كاف لنفى واقعة التأجير من الباطن ولعجز الطاعن عن اقامة الدليل عليها •

(الطعن رقم ٥٩٥ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٧٨/٥/٣١)

الفرق بين التنازل عن الايجار والايجار من الباطن

القاعدة (٤٦٥)

المبدأ (٦٠١) . التنازل عن الايجار يتم بنقل المستأجر جميع حقوقه والتزاماته المترتبة على عقد الايجار الى شخص آخر يحل محله فيه ، أما التأجير من الباطن فلا يعدو أن يكون عقد ايجار يقع على حق المستأجر ذاته •

الحكم

التنازل عن الايجار يتم بنقل المستأجر جميع حقوقه والتزاماته

المترتبه على عقد الايجار الى شخص آخر يحل محله فيها ويكون بهذه المثابة بيعا أو هبة لحق المستأجر تبعا لما اذا كان هذا التنازل بمقابل أو بدون مقابل — أما التأجير من الباطن فلا يعدو الامر فيه أن يكون عقد ايجار يقع على حق المستأجر ذاته واستنباط القرائن التى تفرق بينهما من اطلاقات محكمة الموضوع بشرط أن يكون له سنده من الأوراق ومؤديا الى النتيجة التى بنى عليها .

(الطعن رقم ٨٠ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٧٩/١/٢٤)

آثار عقد الايجار من الباطن وما يرتبه من علاقات

القاعدة (٤٦٦)

المبدأ (٦٠٢) طبقا للمادتين ٥٩٦ ، ٥٩٧ مدنى يترتب على الايجار من الباطن ، أن تبقى العلاقة بين المؤجر والمستأجر الأصلى خاضعة لأحكام عقد الايجار الأصلى ، وتسرى على العلاقة بين المستأجر الأصلى والمستأجر من الباطن أحكام عقد الايجار من الباطن .

المحكمة

ان مفاد المادتين ٥٩٦ ، ٥٩٧ مدنى أنه فى الايجار من الباطن تبقى العلاقة بين المؤجر والمستأجر الاصلى خاضعة لأحكام عقد الايجار الاصلى ، فيطالب كل منهما الآخر بحقوقه بمقتضى هذا

العقد ، ويسرى على العلاقة بين المستأجر الاصلى والمستأجر من الباطن أحكام عقد الايجار من الباطن ، ولا ينشئ هذا العقد الاخير علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الاصلى الا فى شئ واحد هو الاجرة ، فيكون المستأجر من الباطن ملزما بأن يؤدى للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتا فى ذمته للمستأجر الاصلى من الاجرة من وقت انذار المؤجر له عن المدة التى تلى الانذار ، على نحو ما فصلته المادة ٥٩٧ مدنى ، أما سائر الحقوق والالتزامات الاخرى الناشئة عن عقد الايجار فتبقى العلاقة بالنسبة لها غير مباشرة ما بين المؤجر الاصلى والمستأجر من الباطن يتوسط بينهما المستأجر الاصلى ، ولا ينشئ عقد الايجار من الباطن علاقة مباشرة بين المؤجر الاصلى والمستأجر من الباطن ، ولو كان قد صرح للمستأجر فى عقد الايجار الاصلى بالتأجير من الباطن ، الا اذا قبل المؤجر الاصلى الايجار من الباطن بعد تمامه دون تحفظ أو استوفى الاجرة من المستأجر من الباطن دون تحفظ .

(الطعن رقم ٢٤٢ لسنة ٤١ ق — جلسة ١٩٧٥/٤/٣٠)

القاعدة (٤٦٧)

المبدأ (٦٠٣) الايجار من الباطن — لا ينشئ علاقة مباشرة بين المؤجر الاصلى والمستأجر من الباطن لا فيما يتعلق باستيفاء الاجرة .

المحكمة

الاصل — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن عقد الايجار من الباطن لا ينشىء علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلى لانعدام التعاقد بينهما الا فى حدود ما تقضى به المادتان ٥٩٦ ، ٥٩٧ من القانون المدنى خاصا بالاجرة حتى ولو كان مصرحا للمستأجر بالتأجير من الباطن .

(الطعن رقم ٦٨٢ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/٥/٢٥)

القاعدة (٤٦٨)

المبدأ (٦٠٤) التأجير من الباطن المقصود به تأجير المستأجر حقوق الانتفاع بالعين المؤجرة اليه الى آخر لقاء جعل يتفق عليه بينهما . الايواء أو الاستضافة لا تعد تأجيرا من الباطن مهما طال أمدها عبء اثبات التأجير من الباطن وقوعه على عاتق المؤجر طالب الاخلاء .

الحكم

المقصود بالتأجير من الباطن فى هذا الصدد . هو المعنى المراد فى الشريعة العامة بتأجير المستأجر حقه فى الانتفاع بالعين المؤجرة اليه الى آخر لقاء جعل يتفق عليه بينهما يستوى أن يكون التأجير وارد على العين المؤجرة اذ قامت اثارة من شك فى حصوله انتفى التأجير من الباطن ويترتب على ذلك الايواء او الاستضافة لا تعد تأجيرا من الباطن مهما طال أمدها واقامة الدليل واثبات

التأجير من الباطن انما يقع على عاتق المؤجر طالب الاخلاء •

(الطعن رقم ٥٢ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٨٤/٢/٢٩)

القاعدة (٤٦٩)

المبدأ (٦٠٥) الايجار من الباطن يرد على حق المستأجر الأصلي في الأنتفاع بالعين المؤجرة ولا يسوغ للمستأجر من الباطن التحلل من التزاماته قبل المستأجر الأصلي بدعوى أنه ممنوع من التأجير من الباطن •

الحكم

اذ كان الايجار من الباطن هو ايجار جديد يعقد بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن ، ويرد على حق الأول في الانتفاع بالعين ، وهو الذى يحكم العلاقة بين طرفيه ، حتى ولو تم هذا العقد خلافا لنص مانع متفق عليه في الايجارة الأصلية المبرمة بين المؤجر والمستأجر الأصلي وحتى ولو كانت شروطه مغايرة لشروطها ، ويتعين على المستأجر من الباطن تبعا لذلك أن يوفى بالتزاماته قبل المستأجر الأصلي ما دام هذا الأخير من جانبه قد نفذ التزاماته ، ولا يحق للأول ان يتمسك قبله بأنه ممنوع من التأجير من الباطن ، لما كان ذلك وكان الطاعن لم يدع أن المطعون عليه قد أخل بالتزاماته تجاهه ومنها تمكينه من الانتفاع بالمكان المؤجر ، فيكون غير منتج ادعاء الطاعن أن عقد الايجار الأصلي يتضمن منعا من التأجير من الباطن بفرض صحة

هذا الادعاء ، ولا يسوغ له التحلل من التزاماته الناشئة عن الاتفاق المبرم بينه وبين المطعون عليه .

(الطعن رقم ٨٥١ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/٦/١٥)

القاعدة (٤٧٠)

المبدأ (٦٠٦) عقد الايجار من الباطن لا ينشىء علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلى الا بصدد استيفاء الأجرة من وقت انذاره وتقوم العلاقة المباشرة اذا قبل المؤجر الأصلى الايجار من الباطن أو قبض الأجرة من المستأجر من الباطن دون تحفظ .

الحكم

المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان مفاد المادتين ٥٩٦ ، ٥٩٧ من القانون المدنى أنه فى الايجار من الباطن تبقى العلاقة بين المؤجر والمستأجر الأصلى خاضعة لأحكام عقد الايجار الأصلى ، فيطالب كل منهما الآخر بحقوقه بمقتضى هذا العقد ، ويسرى على العلاقة بين المستأجر الأصلى والمستأجر من الباطن أحكام عقد الايجار من الباطن ولا ينشىء هذا العقد الأخير علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلى الا فى شىء واحد هو الأجرة ، فيكون المستأجر من الباطن ملزما بأن يؤدى للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتا فى ذمته للمستأجر الأصلى من الأجرة وقت انذار المؤجر له عن المدة التى تلحق الانذار على نحو ما فصلته المادة ٥٩٧ من ذلك القانون ، ولا ينشىء عقد

الا يجار من الباطن علاقة مباشرة بين المؤجر الأصلى وبين المستأجر من الباطن الا اذا قبل المؤجر الأصلى الايجار من الباطن دون تحفظ أيضا ، لما كان ذلك وكان الواقع فى الدعوى أن المالك الجديد للعقار انما استأدى الأجرة من الطاعنين لا بوصفه مستأجر من الباطن بل بوصفه مستأجرا أصليا بناء على العقدين اللذين أبرمهما معه ، بما يتضمن جحدا من المالك الجديد لعقد الايجار من الباطن المبرم بين الطاعن والمطعون عليه ، فان الحكم المطعون عليه يكون قد أصاب اذ لم يعتد قبل المطعون عليه • المستأجر الاصلى — بالمبالغ التى دفعها الطاعن — المستأجر من الباطن — للمالك الجديد •

(الطعن رقم ٨٥١ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/٦/١٥)

القاعدة (٤٧١)

المبدأ (٦٠٧) عقد الايجار من الباطن — نفاذه فى حق المؤجر الأصلى متى تم صحيحا باذن منه — عدم جواز تعرضه للمستأجر من الباطن ما دامت الاجارة الاصلية قائمة •

المحكمة

مؤدى المادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ معدلة بالقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٦٥ المقابلة للمادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن ايجار الأماكن أنه لا يجوز للمؤجر استعمال حقه فى اخراج المستأجر الأصلى الا اذا أجر العين من باطنه دون اذن

كتابى منه ، مما مفاده انه يشترط لانتفاع المستأجر من الباطن بحـــق البقاء فى العين أن يكون الايجار من الباطن قد تم صحيحا بصـــدور ذلك الاذن وفقا لاحكام القانون ، وفى هذه الحالة الأخيرة تكـــون الاجارة من الباطن نافذة فى حق المؤجر فلا يملك الاخير التعـــرض للمستأجر من الباطن ما دامت الاجارة الاصلية قائمة .

(الطعن رقم ٦٨٢ لسنة ٤٣ ق ـ جلسة ١٩٧٧/٥/٢٥)

— ايجار الوقف من الباطن

القاعـــدة (٤٧٢)

المبدأ (٦٠٨) أجارة الوقف ، تنازل المستأجر عن الايجـار أو تأجيره من الباطن . لناظر الوقف طلب اخلائه من العين ولو كـــان مأذونا له فى ذلك . أستعمال هذه الرخصة قاصرة على الوقف الخيرى دون الوقف الأهلى الذى زالت عنه هذه الصفة .

الحكـــم

مؤدى نص الفقرة الثانية من البند (ب) من المادة الثانية مـــن المرسوم بقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن ايجار الأماكن وتنظـــيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين المضافة بالمرسوم بقانون رقم ٦٥٧ لسنة ١٩٥٣ أنه اذا أجر المستأجر الأصلى العين الموقوفة من الباطـن كلها أو بعضها أو تنازل عن الايجار كان لناظر الوقف الحق فى طلـــب الاخلاء دون اعتداد بسبق الاذن بالتأجير من الباطن الصادر مـــن

ناظر الوقف نفسه أو من ناظر سابق ، واذ صدر المرسوم بقانون رقم ٦٥٧ لسنة ١٩٥٣ المعمول به اعتبارا من ١٩٥٣/١٢/٢٦ فى تاريخ لاحق لصدور قانون الغاء الوقف على غير الخيرات رقم ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ ، وحدد مجال اعماله فى اجارة الوقف ، وقصر مكنة الخيار على ناظر الوقف ، فان هذين الوصفين لا يصدقان وبوجه خاص الا على اجازة أعيان الأوقاف الخيرية دون الأوقاف الأهلية ، بعد أن زالت عن الوقف الأهلى صفته كوقف واعتبر منتهيا عملا بالمادة الثانية من القانون آنف الذكر وبعد أن أصبح للناظر عليه صفة الحارس وفق المادة الخامسة منه المضافة بالقانون رقم ٣٤٢ لسنة ١٩٥٢ ، يؤيد ذلك ما أوردته المذكرة الايضاحية للمرسوم بقانون رقم ٦٥٧ لسنة ١٩٥٣ من أن الأسباب التى دعت الى سن هذا التشريع هى أن " بعض القائمين على أمر الأوقاف فى وزارة الأوقاف وفى غيرها من الجهات التى خضعت لنظرها كانوا يتخذون من الأوقاف وعلى حسابها مسائل دعاية للنفس أو مجاملة للصداقة أو ارضاء للحزبية فلم يكونوا ينظرون الى الأعيان الموقوفة التى هى أمانة فى أيديهم نظرتهم الى ممتلكاتهم الخاصة ، وهو أمر نشأ عنه هبوط القيم الايجارية مع وجود الوسطاء الذين كانوا يستأجرون هذه الأعيان ثم يستغلونها استغلالا فاحشا فى بعض الأحيان ولهذا كان لا بد من العمل على تدارك هذه الأخطار باصدار تشريع يجيز فسخ عقود الايجار الصادرة من الأوقاف والتى وقع فيها تنازل أو ايجار من الباطن منعا لاستغلال المواطنين من الوسطاء " ، لما كان ذلك ، وكان غير سائغ بهذه المثابة ما ذهب اليه الحكم من أن الحماية التى أسبغها النص المشار اليه قصد بها حماية المستحقين ،

لانه انما استهدف حماية الوقف فى حد ذاته بعد أن أصبح مقصورا على الوقف الخيرى لأن العناية بشئونه لم تكن لتبلغ مدى عناية الأفــــراد بأموالهم الخاصة ، لا يغير من ذلك سريان أحكام هذه الفقرة على كافة العقود القائمة لأنها انما تنصرف الى عقود الايجار الخاصة بالوقـــف الخيرى ، لما كان ما تقدم ، وكان الثابت أن المستحقين قد أقامـــوا الدعوى الراهنة استنادا الى مكنة الاخلاء المقررة بالقانون رقـــم ٦٥٧ لسنة ١٩٥٣ سالف الذكر رغم أن صفة الوقف كانت قد زالت عن عــــين النزاع وأصبحت ملكا حرا نفاذا للمرسوم بقانون رقم ١٨٠ لســـنة ١٩٥٢ بانهاء الوقف على غير الخيرات ، فان الدعوى تكون ولا سند لها مـــن القانــون . واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه يكون قـــد اخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٤٠ لسنة ٤١ ق — جلسة ١٩٧٦/١/٢٨)

— وفاة المستأجر الأصلى يؤدى الى انقضاء عقد المستأجر من الباطن .

القاعـــدة (٤٧٣)

المبدأ (٦٠٩) عقد الايجار من الباطن ينقضى حتما بانقضـــاء عقد الايجار الأصلى .

الحكـــــم

لما كان المقرر ان عقد الايجار من الباطن ينقضى حتما بانقضـــاء عقد الايجار الاصلى وكانت الطاعنة تقيم دعواها على أساس أن المطعون

ضده كان يشغل الحجرة موضوع النزاع فى مقابل عشرة جنيهات كان يدفعها شهريا للمستأجر السابق للمكتب واستمر فى دفعها لها بعد وفاة المستأجر المذكور الى ان قام نزاع بينهما على أحقيته فى شغل الحجرة بعد ان استأجرت المكتب من المالكه ، وأن المطعون ضده وقد حصل على حكم نهائى برد حيازتها اليه فيحق لها مطالبته بمقابل الانتفاع ، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض الدعوى على سند من أن عقد استئجار الطاعنة للمكتب لا يرتب أية التزامات قبل المطعون ضده لانه ليس طرفا فيه ، وأن الثابت من الاوراق ان كلا منهما يعتبر فى حكم المستأجر الاصلى للمكان الذى تخصص به فعلا فى شقة النزاع ، أو مشاركا مشاركة واقعية فى المكتب وذلك دون أن يوضح أوجه استدلاله من أوراق الدعوى على ما خلص اليه فى هذا الخصوص أو يواجه ما أثارته الطاعنة من دفاع جوهرى مبناه انقضاء العلاقة الايجارية من الباطن التى كانت تربط المطعون ضده المذكور وقيام علاقة ايجارية جديدة بينها وبين المالك ، لما كان ما تقدم فأن الحكم المطعون فيه يكون قد عابه القصور فى التسبيب بما يوجب نقضه .

(الطعن رقم ١٢٣٨ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٨٠/٢/٦)

الفصل الرابع

ترك العين المؤجرة والأحكام المتعلقة به

— المقصود بترك العين المؤجرة والفرق بينه وبين التنازل عن الايجار والايجار من الباطن •

القاعدة (٤٧٤)

المبدأ (٦١٠) يقصد بترك العين المؤجرة تخلى المستأجر عن العين المؤجرة الى آخر لم يكن مقيما معه وليس عليه التزام باسكانه وذلك دون تعاقد أو أية علاقة قانونية بشأن الأنتفاع بالعين •

المحكمة

انه وان كان الترك فى معنى المادة ٢٣ / ب من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والمعمول به من ١٨ / ٨ / ١٩٦٩ ينصرف الى حالة تخلى مستأجر العين المؤجرة الى آخر لم يكن مقيما معه وليس عليه التزام باسكانه دون تعاقد أو أية علاقة قانونية بشأن الانتفاع بالعين ، وهو بذلك يفترق عن حالة المستأجر الذى يتعاقد مع آخر على أن يخول له حق الانتفاع بالعين

كلها أو بعضها لقاء أجر معين أو على أن ينزل اليه عن حقوقه والتزاماته الناشئة عن عقد الايجار وهما حالتا التأجير من الباطن والنزول عن الايجار ، الا أنه لما كانت المادة ٢/٧ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المنطبقة على واقعة الدعوى ذكرت التأجير من الباطن التى يقاس عليها حالة التنازل عن الايجار وفق المادة ١/٥٩٤ من القانون المدنى كمبرر للاخلاء دون أن تتضمن واقعة الترك التى استحدثها القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فان اقتصار الحكم المطعون فيه على نفى حصول التنازل عن الايجار لا مخالفة فيه للقانون ولا ينطوى على قصور فى التسبيب ، ويكون ما انتهى اليه الحكم المطعون فيه من أن ادارة المطعون عليه الرابع للعيادة كان لحساب ورثة المستأجر الاصلى بما تنتفى معه واقعة التنازل عن الايجار هو استخلاص سائغ لما أورده من أقوال الشهود .

(حكم النقض — جلسة ١٩٧٧/١٠/٢٦ س ٢٨ ص ١٥٧٣)

ترك المستأجر العين المؤجرة نهائيا قبل العمل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .

القاعدة (٤٧٥)

المبدأ (٦١١) اذا ترك المستأجر العين المؤجرة نهائيا قبل العمل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ (١٩٦٩/٨/١٨ تاريخ نفاذ القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩) فانه لا محل لأعمال المادة ٢١ من ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المتعلقة بالأمتداد القانونى .

الحكـــم

اذا كانت دعوى الاخلاء قد رفعت فى ١٩٦٩/٢/٥ ، وكـــان البين من مدونات الحكم المطعون فيه تسلم الطاعنين بأن الطاعـــن الأول — المستأجر — ترك شقة النزاع فى شهر فبراير ١٩٦٩ تركـــاً نهائيا متخليا عن العين المؤجرة الى منزل مملوك له فانه لا محـــل للأستناد الى المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ — أيـــا كان وجه الرأى فى تفسير نطاقها — لعدم سريانها على واقعـــة الدعـــوى .

(الطعن رقم ٣٠٤ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٧٨/١/٢٥)

القاعـدة (٤٧٦)

المبدأ (٦١٢) تعبير المستأجر عن أرادته فى التخلى عن العين المؤجرة يجوز أن يكون صريحا أو ضمنيا ولا تثريب على المستأجـر ان هو لم ينتفع بالعين فعلا ما دام قائما بتنفيذ التزاماته .

المحكمـــة

تعبير المستأجر عن ارادته فى التخلى عن اجارة العين المؤجـرة وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة كما قد يكون صريحا يصح أن يكـون ضمنيا بأن يتخذ موقفا لا تدع ظروف الحال شكا فى دلالته على أنصراف قصده الى أحداث هذا الأثر القانونى كما أنه وان كان من واجب المؤجر

تمكين المستأجر من الأنتفاع بالشيء المؤجر الا أنه لا تثريب علـــــى المستأجر ان هو لم ينتفع به فعلا ما دام قائما بتنفيذ التزاماته تجـــاه المؤجـر •

(الطعن رقم ١٠٤٦ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٧٩/١٢/١٥)

الترك الذى يجيز للمقيمين مع المستأجر البقاء فى العين المؤجرة شرطه ألا ينهى المستأجر عقده مع المؤجر قبل الترك •

القاعـــدة (٤٧٧)

المبدأ (٦١٣) الترك الذى يجيز للمقيمين مع المستأجر البقـاء فى العـين المؤجرة والامتداد القانونى لعقد الايجار فى مفهوم المـادة ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ شرطه استمرار عقد ايجار التارك مع المؤجـر قائما فاذا انهى المستأجر العقد سقط حق المقيمين معه •

الحكـــم

النص فى المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ علـــى أن ••• لا ينتهى عقد ايجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العـــين اذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك " يدل أن الترك الذى يجيز لهؤلاء المقيمين مـــع المستأجر البقاء فى العين المؤجرة وبالامتداد القانونى للعقد فـــى مفهوم هذه المادة هو الترك الفعلى من جانب المستأجر مع بقاء مـــن كانوا يقيمون معه وقت حصول الترك بشرط استمرار عقد ايجاره مـــع

المؤجر قائما ، لما كان ذلك وكان مؤدى اتفاق زوج الطاعنة بصفتـــه الأصيل فى عقد الايجار مع المطعون عليهما — المؤجرة — على انهاء العقد ، وسريان هذا الانهاء فى حق الطاعنة على النحو الســـابق بيانه فى الرد على السبب الأول ، أنه لا يجوز لها التمسك بحكم المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سالفة البيان لأن ترك المستأجـر كان لانهاء العقد بالاتفاق مع المؤجرة •

(الطعن رقم ٦٣٨ لسنة ٥٠ ق — جلسة ١٩٨١/١/١٧)

القاعـــدة (٤٧٨)

المبدأ (٦١٤) ترك العين المؤجرة فى مفهوم المادة ٢٩ مـن القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقصود به التخلى عن العين المؤجرة مـع بقاء من كانوا يقيمون معه وقت حصول الترك • شرطه • استمرار عقـــد الايجار مع المؤجر قائمـا •

الحكــــم

النص فى المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ علـى أن : " لا ينتهى عقد ايجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين اذا بقـى فيه زوجه وأولاده أو والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ••••• " يدل — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — علـى أن الترك الذى يجيز لهؤلاء المقيمين مع المستأجر والبقاء فى العـــــين المؤجرة والانتفاع بالامتداد القانونى فى مفهوم هذه المادة هو الـــترك

الفعلى من جانب المستأجر وبقصد التخلى عن العين المؤجرة مـــع بقاء من كانوا يقومون معه وقت حصول الترك بشرط استمرار عقد ايجاره مـــع المؤجر قائما •

(الطعن رقم ١٣١٤ لسنة ٥٣ ق — جلسة ١٩٨٤/٢/٢٩)
(الطعن رقم ١٦٣ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٨٢/٢/١٠)
(الطعن رقم ١٨٩٣ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٠/٦/١١)

القاعـــدة (٤٧٩)

المبدأ (٦١٥) تعبير المستأجر عن ارادته فى التخلى عـــن العين المؤجرة • جواز ان يكون صريحا أو ضمنيا • لا تثريب علـــى المستأجر ان هو لم ينتفع بالعين فعلا ما دام قائما بتنفيذ التزاماته •

الحكـــم

تعبير المستأجر عن ارادته فى التخلى عن اجارة العين المؤجـــرة — على ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ما قد يكون صريحا يصـــح أن يكون ضمنيا بان يتخذ موقفا لا تدع ظروف الحال شكا فى دلالته على انصراف قصده الى احداث الاثر القانونى ، كما انه وان كان واجـــب المؤجر تمكين المستأجر من الانتفاع بالشىء المؤجر الا أنه لا تثريب علـى المستأجر ان هو لم ينتفع به فعلا ما دام قائما بتنفيذ التزاماته تجـــاه المؤجـــر •

(الطعن رقم ١٤٨١ لسنة ٥٣ ق — جلسة ١٩٨٤/٤/٣٠)

(الطعن رقم ١٤٠٠ لسنة ٥٣ ق ـ جلسة ١٩٨٤/٥/٢)
(الطعن رقم ٣٨١ لسنة ٤٩ ق ـ جلسة ١٩٨٤/١١/٨)

القاعـــدة (٤٨٠)

المبدأ (٦١٦) تحقيق الترك الذى استمسك به الطاعنـــان • دفاع جوهرى • اغفال الحكم ، خطأ وقصـــور •

الحكـــم

الثابت فى الدعوى أن الطاعنين تمسكا أمام محكمة الموضوع بـ أولهما ترك شقة النزاع لزوجته الطاعنة الثانية تركا يرتب لها امتـــداد عقد الايجار وما كان تنازله لها عن الشقة بعد طلاقها الا ترديد مـــا هو كائن وتأمينا لها من أية منازعة عساها تحدث من مطلقها ـ لمـــا كان ذلك ، فان مقطع النزاع الساطع فى الدعوى يكون فى تحقيـق الترك الذى استمسك به الطاعنان لان فى ثبوته أو تخلفه ما يوجب على محكمـة الموضوع الحكم فى دعوى الاخلاء بقضاء دون تأخر وتلك هى سمة الدفـاع الجوهرى ، واذا اغفل الحكم المطعون فيه عن أهمية هذا الدفاع ولـم يقسطه حقه فى الرد أو التحقيق فقد أخطأ فى تطبيق القانـــون ودان عليه قصور أخل بحق الطاعنين فى الدفاع •

(الطعن رقم ١٣١٤ لسنة ٥٣ ق ـ جلسة ١٩٨٤/٢/٢٩)

— ترك العين المؤجرة تستقل بتقديره محكمة الموضوع

القاعدة (٤٨١)

المبدأ (٦١٧) تعبير المستأجر عن ارادته فى التخلى عن اجارة العين المؤجرة ، جواز ان يكون صريحا أو ضمنيا استخلاص ذلك من مسائل الواقع تستقل به محكمة الموضوع طالما أقامت قضائها على أسباب سائغة تكفى لحمله •

الحكم

تعبير المستأجر عن ارادته فى التخلى عن ايجارة العين المؤجرة ، كما قد يكون صريحا يصح أن يكون ضمنيا بأن يتخذ موقفا لا تدع ظروف الحال شكا فى دلالته على انصراف قصده الى احداث هذا الاثر وأن استخلاص ثبوت أو نفى هذا التخلى من مسائل الواقع التى تستقل بتقديره محكمة الموضوع مما تقتنع به من أدلة الدعوى ولا سلطان عليها فى ذلك طالما اقامت قضاءها على أسباب سائغة تكفى لحمله ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد اقام قضاءه برفض الدعوى على ما أورده من أنه ••• وهى أسباب سائغة بها أصلها الثابت فى الاوراق ومن شأنها ان تؤدى الى النتيجة التى انتهت اليها فان النعى لا يعدو أن يكون جدلا فى تقدير الدليل مما لا يجوز اثارته أمام محكمة النقض •

(الطعن رقم ٢٥٣ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٤/٥/٧)

(الطعن رقم ١٤٨١ لسنة ٥٣ ق — جلسة ١٩٨٤/٤/٣٠)

القاعـــدة (٤٨٢)

المبدأ (٦١٨) اذا كان لعقد ايجار المسكن طابع عائلـــــى يتعـاقد فيه رب الأسرة ليقيم بالعين مع باقى أفراد أسرتـه الا أن رب الأسرة المتعـاقد يبقى دون أفراد أسرته المقيمين معه ، هو الطـــرف الأصيل فى العقد ولا يعتبر نائبا عنهم ، وان الزوجة لا تعد طرفـــا فى عقد الايجار الصادر لمصلحة الزوج التزاما بنسبية أثر العقد .

المبدأ (٦١٩) تعبير المستأجر عن أرادته فى التخلى عـــن أجارة العين كما قد يكون صريحا يصح أن يكون ضمنيا بأن يتخذ موقفـا لا تدع ظروف الحال شكا فى دلالته على أنصراف قصده الى أحـــداث هذا الاثر القانونى .

المبدأ (٦٢٠) تتحقق التخلى عن العين المؤجرة أو نفيه مـــن مسائل الواقع التى تستقل محكمة الموضوع بتقديره .

المحكمـــة

ملاحظة : نذكر فى هذا الحكم وقائع الدعوى نظرا لأهميتها فــــى أحاطة القارىء بفحوى الحكم ا

أولا : وقائع الدعوى :

وحيث ان الوقائع — على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائـــر

الاوراق — تتحصل فى ان الطاعن اقام على المطعون ضدها الدعوى التى قيدت اخيرا برقم ١١٦٧ سنة ١٩٧٨ — مدنى كلى جنوب القاهرة ، بطلب الحكم بطردها من الشقة المبينة بصحيفتها ، وقال فى بيانها انه استأجر تلك الشقة — بعقد مؤرخ ١٩٦٦/٥/١١ واقامت المطعون ضدها معه باعتبارها زوجته ، الا انه طلقها فى مايو سنة ١٩٧٦ ، واذ كان يعمل لدى هيئة الامم المتحدة برومانيا ، واحيل الى المعاش ، فقد عاد للاقامة الدائمة بأرض الوطن الا ان المطعون ضدها رفضت ترك الشقة ، فأقام الدعوى • وبتاريخ ١٩٧٨/١١/١٦ قضت محكمة الدرجة الاولى برفضها • استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم ٦٠٨٠ سنة ٩٥ ق القاهرة وفى ١٩٧٩/١١/١٩ حكمت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف • طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض ، وقدمت النيابة مذكرة ابدت فيها الرأى بنقض الحكم ، واذ عرض الطعن على المحكمة فى غرفة مشورة حددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأيها •

ثانيا : الحكم :

وحيث أن مما ينعاه الطاعن — على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبيب وفى بيان ذلك يقول — أنه تمسك أمام محكمة الموضوع بانتفاء تركه الشقة محل النزاع تركا نهائيا لمطلقته المطعون ضدها ، وان اقامته بالخارج بسبب عمله كانت موقوته بطبيعتها فلا يفترض تركه للعين فى هذه الحاله واذ رتب الحكم على أن اقامته بالخارج وسكن المطعون ضدها بالشقة يخولها الحق فى

البقاء فيها باعتبارها مستأجره أصليه مثله لتعاقد ه كنائب عن أسرته فلا ينتهى العقد بالنسبة لها ، فانه يكون معيبا بما يوجب نقضه .

وحيث ان هذا النعى سديد ذلك ان المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان عقد ايجار المسكن يخضع للأصل العام المقرر فى المادة ١٥٢ من القانون المدنى ، فيقتصر أثره على طرفيه والخلف العام ، وانه ولئن كان لهذا العقد طابع عائلى يتعاقد فيه رب الأسرة ليقيم بالعين مع باقى أفراد أسرته ، الا أن رب الأسرة المتعاقد يبقى دون أفراد أسرته المقيمين معه ، هو الطرف الأصيل فى العقد ، ولا يعتبر نائبا عنهم وان الزوجة لا تعد طرفا فى عقد الايجار الصادر لمصلحة الزوج التزاما بنسبية أثره ، وان حقها فى الأقامة مستمد من حقه مقرونا بعلته ، وهى أستمرار العلاقة الزوجية بحيث اذا انقضيت انتفت العلة فلا يبقى لها من سبيل على العين ، كما أن تعبير المستأجر عن أرادته فى التخلى عن أجارة العين كما قد يكون صريحا يصح أن يكون ضمنيا بأن يتخذ موقفا لا تدع ظروف الحال شكا فى دلالته على أنصراف قصده الى أحداث هذا الأثر القانونى ، ولأن كان أستخلاص تحقق هذا الشرط أو نفيه من مسائل الواقع الذى تستقل محكمة الموضوع بتقديره ، الا أنه يشترط أن تقيم قضائها بشأنه على أسباب سائغة ، لما كان ذلك وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أنه قضى برفض دعوى الطاعن على ما حصله من أن " المستأنف — الطاعن — لم يقدم أى سند على ما ساقه مرسلا من أسباب ، وان الثابت من صحيفة افتتاح دعواه الأصلية أنه كان يقيم بالخارج ، ولم يكن يقيم بعين النزاع سوى طليقته المستأنف ضدها " المطعون ضدها "

باعتبارها أصلا مستأجره أصليه مثله تماما عندما تعاقد كنائب عن أسرته وقد كانت زوجة له فى ذلك الحين ، ومن ثم لا ينتهى العقد بالنسبة لها عند تركه العين واقامته بعيدا مع زوجته الثانية ، وانما يظل العقد نافذا بالنسبة للمستأنف ضدها مما يتعين معه بالتالى رفض الأستئناف وتأييد الحكم المستأنف لما سلف من أسباب ، لما كان ذلك فان الحكم المطعون فيه يكون قد أخطأ تطبيق القانون اذ أعتبر المطعون ضدها مستأجرة أصلية استنادا الى أحكام النيابة الضمنية ، كما أن هجرة الطاعن واقامته مؤقتا بالخارج ، لا تعنى حتما تركه العين المؤجرة اذ لا تلازم بين الترك الذى عناه المشرع فى قوانين ايجار الأماكن ، وبين مجرد أقامة الطاعن — المستأجر الأصلى — بالخارج ، ولا يوهن ذلك بمفرده من قيام الأجارة الأصلية ان القانون لا يحرمه فى هذه الحالة من الأحتفاظ بمسكنه فى موطنه الأصلى ، طالما لم يثبت أنه قد تخلى فعلا صراحتا أو ضمنا عن أجارة العين المؤجرة ، ولا يغير من ذلك تقرير الحكم أن الطاعن لم يقدم أى مستند على ما ساقه مرسلا من أسباب ولما تقدم يتعين نقض الحكم ، بغير حاجة الى بحث باقى أسباب الطعن وعلى أن يكون مع النقض الأحالة .

(الطعن رقم ١٤٩ لسنة ٥٠ ق — جلسة ١٩٨٥/٥/٢٣)

القاعدة (٤٨٣)

المبدأ (٦٢١) تعبير المستأجر عن ارادته فى التخلى عن اجارة العين المؤجرة كما قد يكون صريحا يصح أن يكون ضمنيا بأن يتخذ

موقفا لا تدع ظروف الحال شكا فى دلالته على انصراف قصده فى احداث هذا الاثر القانونى — واستخلاص تحقق هذا التخلى أو نفيه من مسائل الواقع التى تستقل محكمة الموضوع بتقديره متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة •

المبدأ (٦٢٢) مغادرة المستأجر الاصلى البلاد وسفره للخارج بعد أن أسكن زوجته وأولاده بمسكن آخر خلاف العين التى كان يستأجرها وتوقفه عن دفع ايجار العين المؤجرة الأولى وتركه زوجته تستولى عليها بأمر من النيابة العامة وتحصل على حكم بتطليقها منه وآخر بثبوت غيبته وتعيينها وكيلة له بعد اعلانه بأوراق الدعويين بالخارج دون أن يطعن على أى من هذه الاجراءات بأى مطعن لا يعد تخليا منه عن العين المؤجرة •

المحكمة

وحيث أن الطاعن ينعى بالسبب الثانى من أسباب الطعن على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون والفساد فى الاستدلال وفى بيان ذلك يقول أن الحكم أقام قضاءه على أن عقد ايجار المطعون ضده الأول ما زال قائما لم ينته ورتب على ذلك بطلان عقد ايجار الطاعن باعتباره لاحقا لذلك العقد فى حين أن أوراق الدعوى تقطع بانهاء عقد ايجار المطعون ضده الاول وتخليه عن شقة النزاع بارادته

اذ أنه غادر البلاد فى ١٩٧١/٩/٤ بعد أن أسكن زوجتــه وأولاده بمسكن آخر وتوقف عن دفع أجرتها منذ ديسمبر سنة ١٩٧١ ولم يقــم بأى اجراء يحافظ به على حيازته لها منذ هذا التاريخ حتى عاد الــى الى البلاد فى ١٩٧٣/١٠/١٤ بل ان فى تركه مطلقته تستولى علــى الشقة بأمر من النيابة العامة وتحصل على حكم بتطليقها منه وآخــر بثبوت غيبته وتعيينها وكيلة له بعد اعلانه بأوراق الدعويين بالخــارج دون أن يحرك ساكنا فى الحفاظ على حقه فى شقة النزاع أو يطعن علـى هذه الاجراءات بأى مطعن ما يؤكد تخليه عن الشقة واذ انتهى الحكم الى خلاف ذلك فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وشابه الفســاد فى الاســتدلال .

وحيث ان هذا النعى مردود ، ذلك أن تعبير المستأجر عــن ارادته فى التخلى عن اجارة العين المؤجرة ، كما قد يكون صريحا يصح أن يكون ضمنيا ، بأن يتخذ موقفا لا تدع ظروف الحال شكا فى دلالتـه على انصراف قصده فى احداث هذا الاثر القانونى ، وأن استخــلاص تحقق هذا التخلى أو نفيه من مسائل الواقع التى تستقل محكمة الموضوع بتقديره متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة لما كان ذلك وكــان الطاعن قد اقتصر فى دفاعه فى هذا الخصوص والذى حوته مذكرته علــى أن المستأجر المطعون ضده الاول غادر البلاد نهائيا منــذ ١٩٧١/٩/٤ وسافر الى لبنان وترك عين النزاع لزوجته فانتقل عقــد الايجار الى الزوجة خصوصا ان الترك امتد الى عامين ، وكان الحكــم المطعون فيه قد أقام قضاءه على ما أورده من أن " أوراق الدعوى خلت من أى دليل على أن مغادرة المستأنف (المطعون ضده الاول) البلاد

كانت مغادرة نهائية ولا على تركه العين المؤجرة فان عقد استئجاره لشقة النزاع يكون قائما ومنتجا لكافة الاثار .... ولما كان المقرر قانونا أنه لا يحق للمؤجر طبقا لما تقضى به المادة ١٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٣/٢٤ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن يؤجر العين لغير مستأجرها وأن يبرم أكثر من عقد واحد عنها والا كانت العقود اللاحقة للعقد الاول باطلة بطلانا مطلقا متعلقا بالنظام العام ولا يحق للمستأجر الجديد ولو كان حسن النية أن يزعم أنه صاحب حق في البقاء بها ومنع المستأجر الاصلى من العودة اليها ... ولا يمكن القول بعد ذلك بأن هناك مفاضلة بين مستأجرين بعقدين لانه لا يوجد الا واضع يد واحد هو المستأجر الأصلى الذى بقيت يده في نظر القانون مستمرة على العين كما هو الشأن في المستأنف الذى استأجر الشقة موضوع الدعوى بعقد لا زال قائما لم يفصح رضاء أو قضاء ولم يحكم بانهائه ولم يتم التنازل عنه منه بل تأكد وجوده واستقراره طبقا للثابت بالمستندات المقدمة في حافظته والمشار اليها من قبل .. لما كان ذلك وكانت الاوراق قد خلت من أى دليل على احتجازه أكثر من مسكن فى بلد واحد بدون مقتض فانه يكون على حق في طلب تمكينه من شقة النزاع وتسليمها اليه وكف منازعة المستأنف عليه له فيها دون التفات الى ما ورد بمذكرة المستأنف عليه الثانى (الطاعن) من أوجه دفاع لا تقوم على أساس قانونى صحيح ولا يساندها الواقع .. " وهى أسباب سائغة لها أصلها الثابت بالاوراق ومن شأنها أن تؤدى الى النتيجة التى انتهى اليها الحكم من نفى تخلى المطعون ضده الاول عنه اجارة عين النزاع وتتضمن الرد على دفاع الطاعن ، فان ما يثيره فى

سبب النعى لا يعدو أن يكون مجادلة فى تقدير محكمة الموضوع للادلـة بغية الوصول الى نتيجة أخرى غير التى أخذت بها المحكمة وهو مـــا لا يجوز أمام محكمة النقـض ٠

(الطعن رقم ١٣٨٠ لسنة ٥٣ ق ــ جلسة ١٩٨٤/٤/٣٠)

القاعـــدة (٤٨٤)

المبدأ (٦٢٣) تعبير المستأجر عن ارادته فى التخلى عـن العين المؤجرة كما قد يكون صريحا يصح أن يكون ضمنيا بأن يتخـذ موقفا لا تدع ظروف الحال شكا فى دلالته على انصراف قصده الــى احداث هذا الأثر القانونى ٠

المبدأ (٦٢٤) عدم انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة لا يعـد دليلا على تخليه عنها ما دام قائما بتنفيذ التزاماته تجاه المؤجر ٠

المبدأ (٦٢٥) اخطار المستأجر للمحل التجارى مصلحـة الضرائب بتوقف نشاطه التجارى بالمحل المؤجر له لا يعد بذاته دليـلا على تخليه عنه ٠

الحكـــم

وحيث ان مما ينعاه الطاعن بالاسباب الثلاثة الاولى للمطعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والفساد فى الاستدلال وفى بيـان ذلك يقول ان الثابت من الاوراق أن الطاعن استأجر عين النزاع بعقـد

مؤرخ ١٩٦٦/٢/٢٨ من السيدة/ .... ، وهذا العقد يظل ساريا ومنتجا لاثاره ولو انتقلت الملكية الى المطعون ضدهما طالما لم يثبت انقضاؤه رضاء أو قضاء ، فاذا كان المطعون ضدهما لم يقدما الدليل المثبت لانتهاء ذلك العقد وتسليم العين اليهما فان مفاد ذلك ان عقد الايجار المذكور ما زال ساريا ، وهو ما يؤيده الانذار المؤرخ ١٩٧٦/١٠/٧ الذى وجهته اليه المؤجرة بعدم سداد الاجرة لسواها غير أن الحكم المطعون فيه خالف ذلك وقضى بطرده من عين النزاع تأسيسا على أنه تركها وتخلى عن حيازتها واستدل على ذلك الترك بأنه لم يثبت وضع يده على العين فى السنوات ٧٦ ، ٧٧ ، ١٩٧٨ ولم يقدم ايصالات سداد اجرتها فى تلك المدة ، وأنه أخطر مصلحة الضرائب ومديرية التموين بتوقف نشاطه وهى قرائن لا تؤدى الى ما استخلصه الحكم منها ، هذا الى أن الاوراق خلت مما يفيد حصول الاخطار المقول بــه .

وحيث أن هذا النعى سديد ، ذلك انه وان كان تعبير المستأجر عن ارادته فى التخلى عن اجارة العين المؤجرة — وعلى ما جرى بــه قضاء هذه المحكمة — كما قد يكون صريحا يصح أن يكون ضمنيا بأن يتخذ موقفا لا تدع ظروف الحال شكا فى دلالته على انصراف قصده الى احداث هذا الاثر القانونى ، كما أنه وان كان من واجب المؤجر تمكين المستأجر من الانتفاع بالشىء المؤجر الا أنه لا يترتب على المستأجر ان هو لم ينتفع به فعلا ما دام قائما بتنفيذ التزاماته تجاه المؤجر ، ولئن كان تقدير القرائن من مسائل الواقع التى تستقل بتقديرها محكمة الموضوع الا أنها اذا أوردت أسبابا لاثبات القرينة

أو نفيها فان هذه الاسباب تخضع لرقابة محكمة النقض لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد أسس قضاءه بطرد الطاعن من محل النزاع على ما قرره من أن " ... الثابت من المستندات المقدمة وتقرير الخبير المقدم فيها ان المستأنف عليه (الطاعن) لم يثبت سند وضع يده على عين النزاع بوصفه مستأجرا لها في المدة من ١٩٧٥ حتى ١٩٧٩ ذلك أن صورة عقد الايجار المقدمة منه بتاريخ ١٩٦٦/٢/٨ والترخيص بتاريخ ١٩٦٧/٤/٢٩ وايصالات سداد الاجرة في سنة ١٩٦٩ وايصالات سداد رسوم التفتيش في ١٩٧٥/٣/١١ ثم في ١٩٧٩/١/٢٧ دون أن يثبت سند وضع يده عليها في السنوات ٧٦ ، ٧٧ ، ٧٨ وهو أمر يؤيده دفاع المستأنف (المطعون ضدهما) وما ثبت من مستند اتهما المقدمة في الدعوى أنه كان قد ترك محل النزاع في تلك السنوات وباشر نشاطه في محل آخر مقابل له ثم عاد الى اغتصاب محل النزاع في سنة ١٩٧٩ بدليل اخطاره مصلحة الضرائب ومديرية التموين بتوقفه عن مباشرة نشاطه الامر الذى تكون معه دعوى المستأنفين (المطعون ضدهما) صحيحة وثابتة ، ويتعين القضاء لهما بطرد المستأنف عليه (الطاعن) من المحل المبين بصحيفة افتتاح الدعوى وتسليمه خاليا مما يشغله ... " وكان البين من تقرير الخبير المودع صورته الرسمية بملف الطاعن أن الطاعن تقدم بايصالات سداد رسوم التفتيش عن محل النزاع في المدة من سنة ١٩٦٨ حتى سنة ١٩٧٨ وأن الخبير قد انتهى الى أن الطاعن يضع يده على الدكان من ١٩٦٦/٦/٢٨ وظل يضع يده عليه ويستغله بموجب الترخيص الصادر اليه وكان التوقف عن مزاولة النشاط التجارى لا يؤدى بطريق اللزوم

الى اعتباره تخليا عن العين المؤجرة ومنهيا لعقد ايجارها ، وكـــان الحكم المطعون فيه قد استدل على أن الطاعن لم يثبت سند وضع يـده على عين النزاع بوصفه مستأجرا لها فى المدة من سنة ١٩٧٥ حـــتى ١٩٧٩ على نحو ما سبق بيانه ، فان استخلاصه يكون غير سائغ لا بتنائه على قرائن ليس من شأنها أن تؤدى عقلا الى ما انتهى اليه من تخلـــى الطاعن عن محل النزاع ، كما أن الحكم لم يستظهر انتهاء عقد ايجـــار ذلك المحل بالطرق المقررة قانونا ، بالاضافة الى أن استدلاله بـــأن الطاعن قد أخطر بالتوقف عن النشاط التجارى بمحل النزاع لا دليـــل عليه فى الاوراق ولا يؤدى بالضرورة الى انهاء عقد الايجار بما يكون معه الحكم المطعون فيه مشوبا بالفساد فى الاستدلال بما أدى به الـــى مخالفة القانون •

ولما تقدم يتعين نقض الحكم المطعون فيه دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن •

(الطعن رقم ١٤٨١ لسنة ٥٣ ق — جلسة ١٩٨٤/٤/٣٠)

الفصل الخامس

أمثلة مما لا يعد ايجارا من الباطن أو تنازلا عن العين المؤجرة أو تركها ومما يعد كذلك

— مغادرة المستأجر البلاد ولو كانت مغادرة نهائية لا يعد تخليا عن العين المؤجرة •

القاعدة (٤٨٥)

المبدأ (٦٢٦) مغادرة المستأجرة الأصلية الديار المصرية مغادرة نهائية أو موقوته وانحسار الجنسية المصرية عنها لسبب أو لآخر لا أثر له على قيام الأجارة الأصلية أو الايجار من الباطن الذى عقدته قبل المغادرة •

الحكم

اذا كانت الاجارة من الباطن خال التصريح بها فى عقد الايجار الأصلى تنفذ فى حق المؤجر أو من يمثله أو يخلفه دون حاجة لقبوله ، وكان بقاء المستأجر الأصلى فى العين أو مبارحته لها ليس له من أثر على امتداد الاجارة الأصلية واستمرارها ، فان مغادرة المطعون عليها الثانية — المستأجرة الأصلية — الديار المصرية مغادرة نهائية أو موقوتة وانحسار الجنسية المصرية عنها بسبب أو لآخر لا يوهن من قيام الاجارة الأصلية كما لا يؤثر على الاجارة من الباطن ، طالما حصلت الاجارة من الباطن قبل ذلك وتمت سليمة •

(الطعن رقم ٦٨٢ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/٥/٢٥)

القاعـــدة (٤٨٦)

المبدأ (٦٢٧) مغادرة المستأجر للبلاد ولو كانت مغـــادرة نهائية لا تعد بذاتها تركا للعين المؤجره .

الحكـــم

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن مغادرة المستأجر للبلاد ولـــو كانت مغادرة نهائية لا تعد بذاتها تركا للعين المؤجرة ينهى العلاقة الايجارية ما دام لم يفصح عن أرادته فى أنهاء العقد .

(الطعن رقم ١٤٤٠ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٠/٤/٥)

القاعـــدة (٤٨٧)

المبدأ (٦٢٨) استخلاص الحكم من اقامة المستأجر بالخـــارج واقامة أصهاره بالعين المؤجرة يعد تجاوزا منه لنطاق التصريح المخول له بالتأجير من الباطن الى التنازل عن الايجار يعد فسادا فـــى الأستدلال .

الحكـــم

وحيث ان مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه الفساد فـــى الاستدلال وفى بيان ذلك يقول أن الحكم استدل على تنازلـــه عـــن

الايجار والتخلى عن العين المؤجرة للغير ، بهجرته للولايات المتحدة الأمريكية واقامة أصهاره بالعين المؤجرة فى حين أن كلا الأمرين لا يؤدى الى التنازل عن الايجار سيما أن عقد الايجار يخوله التأجير من الباطن ، ولم يبين الحكم أن اقامة اصهاره بالعين كانت لحسابهم وليست لحسابه كمستأجرين من الباطن أو على سبيل الاستضافة مما يعيب الحكم بالفساد فى الاستدلال .

وحيث ان النعى فى محله ، ذلك أن التنازل عن الايجار يتم بنقل المستأجر جميع حقوقه والتزاماته المترتبة على عقد الايجار الى شخص آخر يحل محله فيها ويكون بهذه المثابة بيعا أو هبة لحق المستأجر تبعا لما اذا كان هذا التنازل مقابل أو بدون مقابل ، أما التأجير من الباطن فلا يعدو أن يكون عقد ايجار يقع على حق المستأجر ذاته — ولئن كان الاصل فى استنباط القرائن أنها من اطلاقات محكمة الموضوع الا انه يشترط أن يكون استنباطها سائغا ، وأن يكون استدلال الحكم له سنده من الأوراق ومؤديا الى النتيجة التى بنى عليها قضاءه لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه دلل على تخلى الطاعن عن شقة النزاع والتنازل عن ايجارها للغير بسفره الى الولايات المتحدة لهجره نهائيه أستمرت طوال سبع سنوات أنقطع خلالها عن الأقامة بالشقة المؤجرة ، التى أحل أصهاره محله فيها يستغلونها فى اقامتهم وفى تأجيرها للغير ، وكانت هذه الوقائع بمجردها لا تفيد تنازل الطاعن عن الشقة لأصهاره ، ولا تستقيم مع سبق الترخيص للطاعن بالتأجير من الباطن وأتخاذها دليلا على تنازله عن الايجار لمجرد عدم أقامته بالعين المؤجرة ، دون أن يبين الحكم كيف أفادت

الأوراق أو أقوال شاهدى المطعون عليها التى أوردها هذا المعنى ودون أن يبين أن اقامة أصهار الطاعن بالعين وأستغلالها كان متجاوزا نطاق التصريح المخول له بالتأجير من الباطن الى التنازل عن الايجاره لحسابهم وليست لحسابه • لما كان ما تقدم ، وكانت الوقائع التى أستخلص منها الحكم تنازل الطاعن عن عقد الايجار لا تؤدى الى ما أستخلصه منها ، وكان التنازل عن الايجار هو الواقعة التى أقام عليها الحكم قضاءه فانه يكون مشوبا بالفساد فى الأستدلال بما يستوجب نقضه على أن يكون مع النقض الأحالة •

(الطعن رقم ٨٠ لسنة ٤٨ ق — جلسة ٢٤/١/١٩٧٩)

القاعدة (٤٨٨)

المبدأ (٦٢٩) أستئجار أحد الأجهزة الحكومية لعين موينه وانقضاء الشخصية المعنوية لذلك الجهاز واعتباره فرعا من فروع الوزارة التابع لها ووجود جهاز آخر تابع لنفس الوزارة فى العين المؤجرة لا يعد تنازلا عن الايجار •

المبدأ (٦٣٠) الاسعاف الطبى أصبح بدءا من أول يوليو سنة ١٩٦٦ جهازا من أجهزة وزارة الصحة ولم تعد له شخصية اعتبارية مستقلة عن مجالس المحافظات المسئولة عن ادارته مما مؤداه أن مراكز الاسعاف قد انقضت شخصيتها الاعتبارية وأصبحت فرعا من أجهزة وزارة

الصحة فاذا تخلت عن عين النزاع الى قسم الملاريا التابع أيضا لـــوزارة الصحة تكون شخصية المستأجر لم يطرأ عليها أى تغيير .

الحكـــــم

وحيث ان مما ينعاه الطاعنون على الحكم المطعون فيه مخالفـــة القانون والقصور فى التسبيب ، وفى بيان ذلك يقولون أن الحكم أقـــام قضاءه على أن لجمعية الاسعاف الطبى بأبى المطامير شخصية معنويـــة مستقلة عن وزارة الصحة وما يتبعها من وحدات طبية وان اخلاءهـــــا للعين المؤجرة يعتبر تركا لها وان اشغال قسم الملاريا التابع لـــوزارة الصحة لتلك العين يكون بغير سند ورتب الحكم على ذلك قضـــــاءه بالاخلاء فى حين أن القانون رقم ٨ لسنة ١٩٦٦ قد صدر فى أول مايو سنة ١٩٦٦ وعمل به وفقا للمادة الخامسة منه بدءا من أول يوليو ســـنة ١٩٦٦ مما ترتب عليه زوال الشخصية المعنوية لجمعية الاسعاف الخيرية واصبحت جهازا من اجهزة مديريات الشئون الصحية بالمحافظات علـــى غرار قسم الملاريا ومثيلا له ، فاذا ما أخلت العين المؤجرة وحل محلهـــا قسم الملاريا وكلاهما وحدتان فى هيكل ادارى واحد تابع لمجلـــــس محافظة البحيرة فانه لا محل والحالة هذه الاستناد الى الفقـــرة (ب) من المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، واذ أقام الحكـــــــم المطعون فيه قضاءه على أن جمعية الاسعاف بأبى المطامير ما زالـــت تحتفظ بشخصيتها الاعتبارية فتعتبر من أشخاص القانون استقلالا ولـــم يعن ببحث اثر صدور القانون سالف البيان على بقاء أو انقضاء تلـــــك الشخصية ورتب على ذلك قضاءه بالاخلاء فانه يكون معيبا بالقصور فـى

التسبيب الذى جره الى الخطأ فى تطبيق القانون .

وحيث أن النعى فى محله ذلك أن النص فى المادة الأولى من القانون رقم ٨ لسنة ١٩٦٦ على أنه " يكون الاسعاف الطبى من المرافق التى تتولاها الدولة وتضم مراكز ووحدات الاسعاف الطبى بالمحافظات بمواردها المالية وموجوداتها الى مجالس المحافظات التى تقع فى نطاقها .. وتكون مجالس المحافظات هى المسئولة عن ادارة مراكز ووحدات الاسعاف الطبى الواقعة فى نطاقها ، وذلك فى حدود السياسة العامة لوزارة الصحة فى هذا الشأن ، والنص فى المادة الثانيه منه على أنه " ... يعين فى وزارة الصحة ... العاملون بمراكز ووحدات الاسعاف الطبى الذين كانوا قائمين بالعمل بها وقت العمل بهذا القانون ، وما تلى ذلك من صدور قرار وزير الصحة رقم ١٤ لسنة ١٩٦٧ بتعيين العاملين بمراكز ووحدات الاسعاف الطبى فى وزارة الصحة ، يدل على أن الاسعاف الطبى قد أصبح بدءا من أول يوليو سنة ١٩٦٦ — تاريخ العمل بالقانون سالف الذكر جهازا من أجهزة وزارة الصحة ، تتولى ادارته والانفاق عليه ، ولم يعد له شخصية اعتبارية مستقلة عن مجالس المحافظات المسئولة عن ادارته فى حدود السياسة العامة لوزارة الصحة وهو ما أفصحت عنه المذكرة الايضاحية لذلك القانون من أنه لما كان هذا الوضع يحتاج الى تغيير جذرى بمعنى أن يصبح الاسعاف الطبى من مسئوليات الدولة وأن يعاد تنظيمه تنظيما شاملا بحيث يؤدى أعلى مستوى الخدمات المرجوه منه ليلا ونهارا ، فقد كان من الضرورى أن يصبح جهازا من أجهزة مديريات الشئون الصحية بالمحافظات تتولى ادارته والانفاق عليه ،

شأنه فى ذلك شأن وحدات الوقاية والعلاج " مما مؤداه أن مراكـــز الاسعاف الطبى أصبحت لا تعدو وحدة ادارية ينظمها هيكـــل ادارى يضم وحدات متعددة ومتدرجة على سلمه ، ولما كان الحكم المطعون فيه قد التفت عن بحث أثر صدور ذلك القانون على بقاء أو انقضاء الشخصية الاعتبارية لمركز الاسعاف الطبى سالف البيان وكان مفاد ما أورده أنـــه أضفى الشخصية الاعتبارية على ذلك المراكز دون أن يبين الســـــند القانونى لما انتهى اليه فان من شأن ذلك — وعلى ما جرى به قضـاء هذه المحكمة — أن يجهل بالاسباب التى قام عليها قضاءه ويعجـــز محكمة النقض عن مراقبة صحة تطبيقه لأحكام القانون ويكون معيبا بالقصور هذا الى أنه لما كان من المقرر فى القضاء الادارى أنه قد يكون مـــن فروع الدولة ما ليس له الشخصية الاعتبارية كالوزارات والمصالح التى لـــم يمنحها القانون تلك الشخصية الاعتبارية . والاصل عندئذ أن يمثـــل الدولة كل وزير فى الشئون المتعلقة بوزارته وذلك بالتطبيق للاصـــول العامة باعتباره المتولى الاشراف على شئون وزارته والمسئول عنها والذى يقوم بتنفيذ السياسة العامة للحكومة فيها ، وكان قد ترتب على صـــدور القانون سالف البيان زوال الشخصية الاعتبارية للاسعاف الطـــــبى وصيرورته من المرافق التى تتولى ادارة وحداته المحافظة الواقعة فـــى نطاقها ، وذلك فى حدود السياسة العامة لوزارة الصحة فى هـــذا الشأن ، فانه اصبح لا يعد وحدة أو فرعا من مكونات وزارة الصحـــــة وليس له استقلال ذاتى فاذا ما رؤى نقله من مقره الى مكان آخر واحلال فرعا آخر فى المكان الذى يشغله فانه لا يعد تركا للمكان المؤجـــر أو تنازلا عنه باعتبار أن كليهما وحدتان تابعتان لذات الجهة الادارية

والتى تترخص وحدها تحقيقا للمصلحة العامة التى تتغياها بتنظيم ادارتها والمرافق التابعة لها ، لما كان ذلك وكان قسم الملاريا الذى حل محل مركز الاسعاف الطبى فى العين المؤجرة هو أيضا من أجهزة وزارة الصحة ، فان شخصية المستأجر لم يطرأ عليها أى تغيير وبالتالى لا يعتبر قسم الملاريا من الغير بالنسبة لمركز الاسعاف الطبى فى حكم الفقرة (ب) من المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التى تجيز للمؤجر طلب اخلاء المكان المؤجر اذا تركه المستأجر للغير بغير اذن كتابى صريح من المالك ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بالاخلاء على سند من أن لجمعية الاسعاف الطبى شخصية اعتبارية مستقلة عن وزارة الصحة فانه يكون قد خالف القانون .

ولما تقدم يتعين نقض الحكم المطعون فيه ..

وحيث أن الموضوع صالح للفصل فيه ، ولما تقدم فانه يتعين الغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى ،

(الطعن رقم ١٠٦٧ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٠/١٢/٢٧)

المشاركة فى الاستغلال لا يعد تخليا عن العين المؤجرة

القاعدة (٤٨٩)

المبدأ (٦٣١) يجوز للمستأجر أن يدخل معه شركاء فى استغلال العين المؤجرة بشرط أن تكون الشركة حقيقية وليست صورية

دون أن يعد ذلك تأجيرا من الباطن سواء أكان ذلك فى محل تجارى أو صناعى أو فى مكتب معد لممارسة مهنة أو حرفة ٠

المحكمة

مؤدى الفقرة (ب) من المادة الثانية من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن الحظر الوارد بها مقصور على تأجير العين المؤجرة من الباطن وما يأخذ حكمه من التنازل عنها للغير ، أما فيما عدا ذلك فان المستأجر أن ينتفع بالعين المؤجرة بسائر أوجه الانتفاع المقررة اتفاقا او قانونا ، ولما كان الايجار من الباطن عقدا يؤجر به المستأجر الاصلى منفعة العين المؤجرة له الى آخر بأن يلتزم حيال هذا الاخير بتمكينه من الانتفاع بتلك العين — كلها أو بعضها — مدة معينة لقاء أجر معلوم يؤديه المستأجر من الباطن اليه ، وكان التنازل عن الايجار عقدا يحيل المستأجر الاصلى بموجبه حقوقه والتزاماته المتعلقة بالعين المؤجرة والمستمدة من عقد الايجار الى آخر يحل محله فيها مما مؤداه ان محل كل من هذين العقدين هو منفعة العين المؤجرة وأنه يترتب عليهما خروج هذه المنفعة التى كان يرتبها عقد الايجار الاصلى للمستأجر الاصلى — من حوزة هذا الاخير ودخولها فى حوزة آخر سواء هو المستأجر من الباطن والمتنازل اليه وكانت الشركة عقدا يلتزم بمقتضاه شخصان أو اكثر بأن يساهم كل منهم فى مشروع مالى بتقديم حصة من مال أو من عمل لاقتسام ما ينشأ عن هذا المشروع من ربح أو خسارة ، مما مؤداه ان محل هذا العقد هو تكوين رأس المال المشترك

من مجموع حصص الشركاء وذلك بقصد استغلاله للحصول على ربح يوزع بينهم وكان لا رابطة بين هذا المدى وبين ما قد يكون من مباشرة الشركاء بعد قيام الشركة لنشاطهم المشترك فى عين يستأجرها أحدهم لانتفاء التلازم بين قيام الشركة ووجود مثل تلك العين أو تحقق ذلك النشاط فيها ، لما كان ذلك فان قيام مستأجر العين باشراك آخر معه فى النشاط المالى الذى يباشره فيها عن طريق تكوين شركة بينهما ، لا يعدو أن يكون متابعة من جانب المستأجر للانتفاع بالعين فيما اجرت من أجله ... دون أن ينطوى هذا بذاته على معنى تخلى المستأجر لتلك العين عن حقه فى الانتفاع بها سواء كلها أو بعضها الى شريكه فى الموضوع المالى بأى طريق من طرق التخلى — ايجارا كان من الباطن أو تنازلا عن الايجار لانتفاء مقتضى ذلك قانونا ، بل يظل عقد ايجار العين على حاله قائما لصالح المستأجر وحده ما لم يثبت بدليل آخر تخليه عن حقوقه المتولده عن ذلك العقد الى الغير " .

(الطعن رقم ٥٥٢ لسنة ٤٢ ق — جلسة ١٦/٦/١٩٧٩)

— أقامة المستأجر شركة مع غيره فى العين المؤجرة لا تعد تخليا عن حق أنتفاعه بالعين .

القاعدة (٤٩٠)

المبدأ (٦٣٢) أقامة المستأجر شركة مع غيره فى العين المؤجرة اعتبار الشريك فى حكم المستأجر . عدم اعتبار ذلك تخليا عن الانتفاع

بالعين . بقاء عقد الايجار قائما لصالح المستأجر وحده ما لم يثبت بدليل آخر تخليه عنه للغير .

الحكم

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن قيام مستأجر العين باشراك آخرين معه فى النشاط المالى والصناعى الذى يباشره فيها عن طريق تكوين شركة بينهم ، لا يعدو أن يكون متابعة من جانب المستأجر للانتفاع بالعين فيما اجرت من أجله بعد ان ضم الى رأسماله المستثمر حصصا لاخرين على سبيل المشاركة فى استغلال هذا المال المشترك ويكون شأن هؤلاء الشركاء فى شغل العين المؤجرة شأن المستأجر دون ان ينطوى هذا بذاته على معنى تخلى مستأجر العين عن حقه فى الانتفاع بها سواء كلها أو بعضها الى شريكه فى المشروع المالى بأى طريق من طرق التخلى — ايجارا كان من الباطن أو تنازلا عن الإيجار — لانتفاء مقتضى ذلك قانونا ، بل يظل عقد ايجار العين على حاله قائما لصالح المستأجر وحده ، ما لم يثبت بدليل آخر تخليه عن حقوقه المتولدة عن هذا العقد الى الغير بأية صورة من صور التخلى

(الطعن رقم ٢٠٣ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٨٤/٥/٢٣)

— يعتبر المستأجر قد تخلى عن حق الأنتفاع بالعين فى حالة تخارجه من الشركة التى شاركته فى الانتفاع بالعين .

القاعدة (٤٩١)

المبدأ (٦٣٣) ايجار " ايجار الاماكن " عقد اثار العقد "شركة " تخارج المستأجر من الشركة التى اقامها بالعين المؤجرة أثره وجوب العودة الى الانفراد بمنفعتها • تخليه عن حقوقه فيها الى الشركة التى تخارج منها أو لاحد الشركاء • اعتباره احد صور الترك التى تجيز للمؤجر طلب الأخلاء •

الحكم

بالتخارج يتعين على المستأجر أن يعود الى الانفراد بمنفعة العين المؤجرة فاذا ما ثبت أنه تخلى عن حقوقه فيها الى الغير ، ولو كان هذا الغير هو الشركة التى تخارج منها أو أحد الشركاء فيها ، فان هذا التخلي تقوم به أحدى صور الترك الذى يجيز للمؤجر طلب اخلاء العين عملا بالمادة ٢٣/ ب من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المنطبق على واقعة الدعوى •

(الطعن رقم ٢٠٣ لسنة ٤٧ ق ـ جلسة ١٩٨٤/٥/٢٣)

القاعدة (٤٩٢)

المبدأ (٦٣٤) تكليف المستأجر لآخر بادارة المقهى المنشىء فى المكان المؤجر مع التزام الأخير بتسليمه اليه فور طلبه لا يعد تنازلا عن الايجار •

الحكم

اذ كان البين من الاتفاق أن المطعون عليها الأولى ــ المستأجرة الأصلية ــ ناطت تشغيل وادارة المقهى بشروط معينة والتزم هــذا الأخير بتسليمه فور طلبها ، بما مفاده أنه عقد ادارة واستغــلال أو مشاركة من نوع خاص ، فانه لا يعد اخلالا بالشرط المانع من التنازل عن الايجار أن يتم ذلك بموجب عقد لم يدع بصوريته .

(الطعن رقم ٧٤٠ لسنة ٤٣ ق ــ جلسة ١٩٧٧/٦/١)

ــ أقامة الزوج في مسكن آخر لزواجه من زوجة ثانية لا يعد تركا لمسكنه الأول .

القاعــدة (٤٩٣)

المبدأ (٦٣٥) تعبير المستأجر عن ارادته في التخلي عــن العين المؤجرة يجوز أن يكون صريحا أو ضمنيا ولا تثريب على المستأجــر ان هو لم ينتفع بالعين فعلا ما دام قائما بتنفيذ التزاماته .

المبدأ (٦٣٦) أقامة الزوج في مسكن آخر لزواجه من زوجــة ثانية ، القضاء باعتباره متخليا عن مسكنه الأصلي لزوجته الأولى والــزام المؤجر بتحرير عقد ايجار لها خطأ في القانون .

الحكــم

وحيث ان مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه الفساد فــي الاستدلال والخطأ في تطبيق القانون ، وفي بيان ذلك يقول أن الحكم أقام قضاءه بالزام المطعون عليها الثانية بتحرير عقد ايجار للمطعــون

عليها الأولى عن شقة النزاع على سند من أن عدم اقامته بها يتحقق بــه معنى الترك المنصوص عليه فى المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ مما ينهى عقد ايجاره • فى حين أن الترك فى معنى هذه المادة هو تخلى المستأجر عن العين المؤجرة بقصد انهاء العلاقة الايجارية بينه وبين المؤجر ، اما المغادرة المؤقتة فلا تعتبر تركا ، وأن الثابت من الأوراق أنه تمسك طوال مراحل الدعوى بعقد الايجار الصادر اليه عن شقة النزاع ، وأنه حين أمرت النيابة العامة بتمكين المطعون عليها الأولى بمفردها من الشقة أقام دعوى مستعجلة لاسترداد حيازته لها ، وحكم له بذلك استئنافيا فى الدعوى رقم ١٦٦٠ لسنة ١٩٧٥ مستأنف مستعجل القاهرة ، وتم تنفيذ هذا الحكم باستلامه الشقة فى ١٩٧٧/٥/١١ ، علاوة على انتظامه فى دفع أجرتها ، ومن ثم فانه لا يصبح اعتباره تاركا للشقة ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون •

وحيث ان هذا النعى فى محله ، ذلك أنه وان كان تعبير المستأجر عن ارادته فى التخلى عن اجارة العين المؤجرة — وعلى ما جرى بقضاء هذه المحكمة — كما قد يكون صريحا يصح أن يكون ضمنيا بأن تتخذ موقفا لا تدع ظروف الحال شكا فى دلالته على انصراف قصده الى احداث هذا الأثر القانونى ، كما أنه وان كان من واجب المؤجر تمكين المستأجر من الانتفاع بالشىء المؤجر ، الا أنه لا تثريب على المستأجر ان هو لم ينتفع به فعلا ما دام قائما بتنفيذ التزاماته تجاه المؤجر ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على سند من أن الطاعن ترك شقة النزاع وأقام فى شقة أخرى ، وأن المستندات المقدمة منه لا تنفى اقامة المطعون عليها الاولى فى شقة .

النزاع ، وكان الثابت من حكم محكمة الدرجة الاولى أن اقامة الطاعـــن في شقة أخرى انما كان لزواجه زوجة ثانية ، وأنه لم يتخل للمطعـــون عليها الأولى عن شقة النزاع بصفة نهائية ، فان ما أقام عليه الحكـــم المطعون فيه قضاءه من اعتبار أن اقامة الطاعن في مسكن آخر يعتـــبر تخليا منه عن شقة النزاع الى المطعون عليها الأولى ، ينطوى علـــى فساد في الاستدلال ، اذ ليس في ذلك ما يصح اتخاذه دليلا علـــى اتجاه ارادة الطاعن الى التخلى عن الشقة التى يستأجرها ، الأمـــر الذى ترتب عليه خطأ الحكم في تطبيق القانون بما انتهى اليه مـــن القضاء بالزام المطعون عليها الثانية بتحرير عقد ايجار للمطعون عليهـا الأولى ، مما يتعين معه نقض الحكم لهذا السبب دون حاجة الى بحث باقى أسباب الطعن .

(الطعن رقم ١٠٤٦ لسنة ٤٨ ق ـ جلسة ١٩٧٩/١٢/١٥)

الأستضافة مهما طال أمدها لا تعد تخليا عن العين المؤجرة

القاعـدة (٤٩٤)

المبدأ (٦٣٧) الترك في معنى المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٣١ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المبرر للاخـــلاء ينصرف الى حالة تخلى مستأجر العين المؤجرة عنها لآخر لم يكـــن مقيما بها معه وليس عليه التزام باسكانه فتخرج عنها الاستضافة مهمـــا طال أمدهــا .

الحكــــم

مدلول الترك فى معنى المادة ٢٣ ب من ق ٥٢ لسـنة ١٩٦٩ بشأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ينصرف الى حالة تخلى مستأجر العين المؤجرة الى آخر لم يكن مقيما معه وليس عليه التزام باسكانه دون تعاقد بشأن الانتفاع وكان الحكم قد استخلص مما قدم اليه من قرائن وأدلة أن المطعون ضده الأول لم يترك شقة النزاع بل ان له اقامة بها وان كانت غير متصلة وأفصح بما له من سلطة تقديرية أن اقامة المطعون عليهما الثانية والثالث بعين النزاع انما تمت على سبيل الاستضافة بعد وفاة زوج المطعون عليها التى تربطها بالمطعون ضده الأول بوصفه خالها أملت عليه استضافتها دون أن يتخلى عن عين النزاع واذ كانت هذه الاستضافة مهما طال أمدها لا تبيح الاخلاء طالما أن المطعون ضده الأول لم يترك العين المؤجرة فان الحكم يكون قد طبق صحيح القانون •

(الطعن رقم ٢١٣ لسنة ٤٧ ق ـ جلسة ١٩٨١/٣/٢١)

ـ الاستضافة تكون بغير مقابل أما الايجار من الباطن فيكون بمقابل

القاعدة (٤٩٥)

المبدأ (٦٣٨) المقصود بالتأجير من الباطن قيام المستأجر الأصلى بتأجير حقه كاملا أو بعضه فى الانتفاع بالعين المؤجرة اليه الى آخر فى مقابل أجرة يتفق عليها بينهما •

المبدأ (٦٣٩) يقصد بالأيواء أو الأستضافة أن يستنزل المستأجر ضيوفا تربطهم به صلة قرابة أو صداقة متينة لمدة قصيرة أو طويلة وذلك بصفة عارضة واستجابة لظروف طارئة ، شريطة أن يظل المستأجر محتفظا بالعين المؤجرة دون أن يتخلى عنها .

الحكم

مؤدى نص المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ان للمؤجر الحق فى طلب اخلاء العين المؤجرة اذا أجرها المستأجر من الباطن بغير اذن كتابى صريح منه ، ولما كان المقصود بالتأجير من الباطن فى هذا الصدد هو المعنى المراد به فى الشريعة العامة أى قيام المستأجر الأصلى بتأجير حقه كاملا أو بعضه فى الانتفاع بالعين المؤجرة اليه الى آخر فى مقابل أجرة يتفق عليها بينهما ، وكان يقصد بالايواء أو الاستضافة أن يستنزل المستأجر ضيوفا تربطهم به صلة قرابة أو صداقة متينة لمدة قصيرة أو طويلة وذلك بصفة عارضة واستجابة لظروف طارئة ، شريطة أن يظل المستأجر محتفظا بالعين المؤجرة دون أن يتخلى عنها فان ما يتذرع به الطاعن من نفى لصلة الخؤولة التى تربط بين المطعون عليها وبين الشخص الذى شغل الشقة - أيا كان وجه الحق فيها - لا غناء فيه لجواز ايواء من تربطه بالمستأجر صداقة وثيقة .

(الطعن رقم ٧٣٦ لسنة ٤٤ق - جلسة ١٩٧٨/٣/١٥)

القاعـــدة (٤٩٦)

المبدأ (٦٤٠) الايواء أو الأستضافة لا تعتبر ايجار من الباطن يوجب الأخــــلاء •

الحكـــــم

حيث أن الوقائع على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائــر أوراق الطعن فى أن الطاعن أقام على المطعون ضد هما طالبا الحكم باخـــلاء الشقة المبينة بصحيفة الدعوى وتسليمها اذ أجرها من الباطن للمطعون ضده الثانى وأحيلت للتحقيق وانتهى الى رفض طلب الاخـــــــلاء لان المطعون ضده الاول ما زال منتفعا شخصيا بالعين الموجودة وأنه لـــم يتركها وأن اقامته بها لم تنقطع نهائيا وان أقامة المطعون ضده الثانى بها لا يعدو ان تكون مجرد ايواء له واستضافة انعدمت معها كل علاقـة ايجارية ومن ثم فقد التقى مبرر الاخلاء ويكون النعى غير منتج ولما تقدم يتعين رفض الطعن •

(الطعن رقم ١٣٧٧ لسنة ٤٨ ق جلسة ٢٩ / ١ / ١٩٨٤)

— الاقامة المبنية على الايواء أو الاستضافة لا تعطى حق الاحتفـــاظ بالعـــين •

القاعـــدة (٤٩٧)

المبدأ (٦٤١) ايجار " ايجار الاماكن " " الامتداد القانونى لعقد الايجار " •

اقامة الزوج مع زوجته بمسكن والد ها المستأجر الاصلى اعتبار ذلك من قبيل الايواء والاستضافة لا يعطيه حق الاحتفاظ بالعين لنفسه بعد موت مستأجرها علة ذلك •

الحكم

وقد استقرت أحكام محكمة النقض لاعتبار الحالة ايواء واستضافة الغير وليست تأجير من الباطن أو نزول عن الايجارة فنصت على الآتى :

وجوب أن تكون اقامته بصفة عارضة مع المستأجر — بقاء الغير بعد ترك المستأجر العين هى تأجير من الباطن أو نزول عن الايجار •

ويشترط فى الايواء والاستضافة الذى لا يعد تأجيرا من الباطن شرطين :

أولا : انتفاء العلاقة الايجارية سواء بين الضيف والمستأجر أو بينه وبين المؤجر وعدم دفع اجرة وان الايواء مبنى على التسامح •

ثانيا : استمرار اقامة المستأجر فى العين المؤجرة حتى يعتبر الضيف فى ضيافته حقا لانه اذا انقطع عن الاقامة فى العين المؤجرة يعتبر بذلك انهاء للعلاقة الايجارية •

ويذهب استاذنا الدكتور السنهورى الى أنه لا يغير من طبيعة الايواء أن يسهم الضيف فى دفع أجرة العين ما دامت هذه المساهمة لا يقصد بها أن تكون طريقة لاستغلال العين المؤجرة اليه •

(الطعن رقم ١٤١٦ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٨٤/٦/٢٠)

القاعـــدة (٤٩٨)

المبدأ (٦٤٢) الساكن الذى ليس طرفا فى عقد الايجار ليس له حق قبل المؤجر ولو عاصرت المساكنة بداية الايجار طالما بقى عقد المستأجر الاصلى قائما ، ولا يملك المؤجر قبل انتهاء عقد المستأجر الاصلى أو فسخه أن يخلع على الساكن صفة المستأجر عن كامل العين المؤجرة أو جزء منها والا عد ذلك ايجارا ثانيا وهو باطل مطلقا طبقا لما استقر عليه قضاء محكمة النقض .

الحكـــم

وحيث ان مما ينعاه الطاعن بالسبب الاول والثالث من أسباب الطعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه وتأويله والقصور فى التسبيب ، وفى بيانه يقول انه تعاقد على استئجار عين النزاع منذ سنة ١٩٦٩ بعقود متتالية لم يرد فيها ذكر للمطعون ضده الثانى الذى لم يشاركه السكنى بها منذ بدء العلاقة الايجارية أو ابان سريانها ، واذ أغفل الحكم المطعون فيه الرد على مستنداته الدالة على هذا الدفاع الجوهرى ، وانتهى الى أن المطعون ضده الثانى يشاركه السكنى بعين النزاع ورتب على ذلك قضاءه بالزام المالك المؤجر بتحرير عقد ايجار لصالح المطعون ضده الثانى عن جزء من شقة النزاع فانه يكون فضلا عن مخالفته للقانون وخطئه فى تطبيقه وتأويله قد شابه قصور فى التسبيب .

وحيث أن هذا النعى فى محله ، ذلك أن عقد الايجار كغيره من

العقود يخضع للقاعدة العامة الواردة فى المادة ١٥٢ من القانون المدنى ومؤداها أن أثر العقد انما يقتصر على طرفيه والخلف العام والخاص فى الحدود التى بينها القانون فلا تنصرف الحقوق الناشئة عن والتزامات المتولدة منه الا لعاقديه ، بحيث لا يسوغ القول بأن للساكن — وهو ليس طرفا فى عقد الايجار ، حقا قبل المؤجر — ولو عاصرت المساكنة بداية الايجار — طالما بقى عقد المستأجر الاصلى قائما ، ولا يملك المؤجر قبل انتهاء عقد المستأجر الاصلى أو فسخه ان يخلع على الساكن صفة المستأجر عن كامل العين المؤجرة او جزء منها والا عد ذلك ايجارا ثانيا وهو باطل مطلقا طبقا لما استقر عليه قضاء هذه المحكمة فى تفسير نص المادة ١٦ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ واعمالا لصريح نص المادة ٢٤ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، لما كان ذلك وكان الثابت أن عقد الايجار المودع صادر لصالح الطاعن واخرين ليس من بينهم المطعون ضده الثانى الذى لم يتخذ بأنه مستأجر أصلى وانما اقتصر دعاءه على مشاركة المستأجر الاصلى — الطاعن — فى سكنى شقة النزاع ومن ثم فلا يحق له الاستئثار بعقد ايجار مستقل عن كل أو جزء من العين المؤجرة للطاعن . طالما بقى عقد هذا الاخير ساريا ولو ارتضى المؤجر ذلك — واذ خالف الحكم المطعون فيه صدق هذا النظر وذهب الى أن المطعون ضده الثانى يشارك الطاعن فى عين النزاع مما يحق له أن يسائل المطعون ضده الاول — المؤجر — بتحرير عقد لصالحه ، فانه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن .

(الطعن رقم ٤ لسنة ٥٢ ق — جلسة ٧/ ٣/ ١٩٨٤)

القاعـدة (٤٩٩)

المبدأ (٦٤٣) التأجير من الباطن يجب أن يكون لقـاء جعل مالى بعكس الأستضافة التى تكون بلا مقابل ويقع عبء اثبات أن أقامة شخص مع المستأجر يعد من قبيل التأجير من الباطن وليس من قبيل الأستضافة على عاتق المؤجر طالب الأخلاء .

المبدأ (٦٤٤) أقامة الزوج مع زوجته المستأجره وانتفاعه بالسكنى معها تبعا لحقها فى شغل المسكن . أعتبار الحكم المطعون فيه أن ذلك من قبيل الأيواء أو الأستضافة ولا يتعارض مع قوانين الأحوال الشخصية . لا خطأ .

المبدأ (٦٤٥) وفاة المستأجر الأصلى فى ظل القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يترتب عليه عدم أنطباق حكم المادة ٢١ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على واقعة النزاع .

الحكـم

ملاحظة : نذكر وقائع الدعوى فى هذا الحكم نظرا لأهميتها فى أحاطة القارئ بفحوى الحكـم .

أولا : وقائع الدعـوى :

وحيث ان الوقائع — على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر

أوراق الطعن — تتحصل فى أن الطاعن أقام الدعوى ٢٤٥٤ لسنة ١٩٧١ مدنى أمام محكمة الأسكندرية الابتدائية ضد المطعون عليهم بطلب الحكم باخلائهم من العين المؤجرة وتسليمها اليه خالية • وقال بيانا لها أنه بموجب عقد مؤرخ ١٩٤٣/٩/١ أستأجر منه مورث المطعون عليهم الثلاثة الأول " زوج الأولى ووالد الثانى والثالثة " شقة بالمنزل المملوك له الكائن بشارع ••• ••• ••• ٩ ••• وأقام بها حتى توفى فى سنة ١٩٦١ ، ثم تبقى بها زوجته وولداه — المطعون عليهم الثلاثة الأول — ، وإذ خالفوا شروط العقد وأجروها الى المطعون عليه الرابع رغم حظر التأجير من الباطن ، فقد أقام الدعوى ، أجابت المطعون عليها الثالثة بأنها لم تؤجر شقة النزاع من الباطن وأنها تزوجت المطعون عليه الرابع الذى أقام معها منذ زواجهما فى ١٩٦٤/١١/١٥ • وبتاريخ ١٩٧٢/٣/٢٣ حكمت المحكمة برفض الدعوى استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم ٤١٤ سنة ٢٨ ق الأسكندرية طالبا القضاء له بطلباته ، وبتاريخ ١٩٧٤/٣/١٦ حكمت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف • طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الرأى برفض الطعن • عرض الطعن على هذه المحكمة فى غرفة مشورة فرأت أنه جدير بالنظر ، وبالجلسة المحددة التزمت النيابة رأيها •

ثانيا : الحكم :

وحيث ان الطعن أقيم على ثلاثة أسباب ، ينعى الطاعن بالسببين الأول والثانى منها على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق

القانون والفساد فى الاستدلال • وفى بيان ذلك يقول ان الحكم أقام قضاءه على سند من أن المطعون عليه الرابع — وهو زوج المطعون عليها الثالثة — يقيم بلا أجر • وأن اقامته بالعين هى بمثابة ايواء أو استضافة من جانب زوجته المطعون عليها الثالثة بصفتها مستأجرة أصلية بعد وفاة أبيها • فلا يعد مستأجراً من الباطن • فى حين أن مفاد المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن التأجير من الباطن أو التنازل عن الايجار لا يشترط فيه المقابل وقد يكون عن العين كلها أو جزء منها • وأن المقصود بالايواء والاستضافة هو الاقامة المؤقتة لاسباب عارضة وأن الشريعة الاسلامية توجب على الزوج أن يهيىء مسكن الزوجية لا أن تهيئه الزوجة له • هذا الى أن الفقرة جـ من المادة ٢٣ سالفة الذكر تبرر طلب الاخلاء اذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة تخالف عقد الايجار أو تضر بالمؤجر • وانثقال الأعباء على العين تبعا لازدياد الأشخاص المقيمين بها من شأنه أن يضر بالمالك مما يعيب الحكم بالخطأ فى تطبيق القانون والفساد فى الاستدلال •

وحيث ان النعى مردود • ذلك أن النص فى المادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ — المنطبقة على واقعة الدعوى والمقابلة للمادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ — على أنه " لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان المؤجر ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها الا لأحد الأسباب الآتية : (أ) ••••• (ب) اذا كان المستأجر قد أجر من الباطن المكان المؤجر بغير اذن كتابى صريح من المالك فى تاريخ التأجير ••••• " يدل على أنه لا يجوز للمؤجر

اخراج المستأجر بعد انقضاء مدة الاجارة الأصلية ما دام قائما بالتزاماته الا لأحد الأسباب التي حددتها المادة ومن بينها أن يؤجر المستأجر المكان المؤجر من باطنه بدون تصريح من المؤجر • ولما كان يقصد بالتأجير من الباطن في هذا الصدد المعنى المراد في الشريعة العامة بتأجير المستأجر حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة اليه الى آخر لقاء جعل يتفق عليه بينهما ، يستوى أن يكون التأجير من الباطن واردا على العين المؤجرة كلها أو بعضها ، فاذا انعدم الدليل على وجود مثل هذا الاتفاق بين المستأجر الأصلى ومن أشركه معه أو أحله محله في الانتفاع بالعين المؤجرة ، أو قامت أثارة من شك في حصوله انتفى التأجير من الباطن ، واقامة الدليل تقع على عاتق المؤجر الذى يدعيه • لما كان ذلك وكان الواقع في الدعوى أخذا من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن أقام دعواه بالاخلاء على سند من أنه عقب وفاة المستأجر الأصلى ظلت زوجته المطعون عليها الأولى — وولداه — المطعون عليهما الثانى والثالثة — مقيمين بالشقة ، ثم أجروا جزءا منها الى المطعون عليه الرابع • وكان الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه أسس قضاءه برفض الدعوى على سند من أن المطعون عليه الأخير تزوج بالمطعون عليها الثالثة وأقام معها ومع ذويها بالشقة وهو ما لا يجادل فيه الطاعن ، وأنه ليس هناك من اتفاق قانونى على استغلال حق الايجارة أو على تقاضى مقابل عنهما ، فان ذلك كاف لنفى واقعة التأجير من الباطن ولعجز الطاعن عن اقامة الدليل عليها • لما كان ما تقدم وكان المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه يشترط للانتفاع بالامتداد القانونى بعد وفاة المستأجر في ظل

العمل بأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن يكون المستفيدون من هذا الامتداد سواء من الورثة أو غيرهم مقيمين عادة مع المستأجر الأصلى عند وفاته ، وكان الطاعن لا يعارض فى اقامة المطعون عليها الثالثة مع والدها بشقة النزاع عند وفاته واستمرارها فى البقاء بها بعدها ، وكان لعقد الايجار طابع عائلى وجماعى لا ينشد منه المنتفع بالعين — سواء كان مستأجرا أو مستفيدا مما شرعته القوانين الاستثنائية استهدافا لحماية شاغلى الأماكن المؤجرة ولحل أزمة الاسكان المستفحلة — مجرد السكنى بمفرده بل ليعيش مع أفراد أسرته ولمن يقع عليهم عبء ايوائهم قانونيا أو أدبيا ، فان اقامة المطعون عليه الرابع مع زوجته المطعون عليها الثالثة وانتفاعه بالسكنى فى جزء من شقة النزاع هو انتفاع متفرع عن حق زوجته وتابع لها فى استمرارها فى شقتها طالما بقيت هى فيها ، ومن ثم فان تكييف الحكم المطعون فيه لاقامة المطعون عليه الرابع بأنه ايواء أو استضافة ليس فيه ما يعاب . ولا محل للتذرع بأن الزوج — وليس الزوجة — هو الذى تفرض عليه الشريعة تهيئته مسكن الزوجية لأن هذا الجدل فضلا عن خروجه عن متعلق الدعوى الماثلة المتصل سببها بالتأجير من الباطن ، فان اقامة الزوج فى منزل أسرة زوجته لا يتنافى البته — حسبما قرر الحكم — مع أحكام قوانين الأحوال الشخصية . لما كان ما سلف وكان الثابت من الأوراق أن الطاعن أقام دعواه على أساس مخالفة شروط العقد وتأجير العين من الباطن الى المطعون عليه الرابع بدون اذن كتابى صريح منه وكان ما أشار اليه الطاعن عبرا فى مذكرته الشارحة أمام محكمة الموضوع من أن المطعون عليه الرابع استمرأ الاقامة المجانية مع أهل زوجته وأنه يدخر مرتبه دون دفع الضرائب ويستهلك المياه

والمباني ، لا يفيد التمسك على وجه صريح جازم بأن ايواء المطعون عليه الرابع يعتبر اساءة استعمال العين المؤجر الى الحد الذى يخول طلب الاخلاء وفق الفقرة جـ من المادة الثانية آنفة الذكر ، وهو أمر يخالط واقع لا يجوز له التحدى به لأول مرة امام محكمة النقض ، ويكون النعى على الحكم بالخطأ فى تطبيق القانون والفساد فى الاستدلال على غير أساس .

وحيث ان الطاعن ينعى بالسبب الثالث على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون ، وفى بيان ذلك يقول ان الحكم أقام قضاءه على سند من أن المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ صريحة فى استمرار عقد الايجار بالنسبة لأولاد المستأجر المتوفى دون اشتراط اقامة مدة معينة بالنسبة لهم ، وأن شرط الاقامة مدة معينة مطلوب بالنسبة لأقارب الدرجة الثالثة ، والمطعون عليه الرابع ليس من أولاد المستأجر الأصلى ولا من أقاربه فلا يشترط بالنسبة له الاقامة مع المستأجر الأصلى قبل وفاته ، فى حين أن المادة ٣٧ من القانون المدنى تنص على أن أقارب أحد الزوجين يعتبرون فى نفس القرابة والدرجة بالنسبة الى الزوج الآخر والمطعون عليه الرابع زوج المطعون عليها الثالثة ابنة المستأجر الأصل فيعتبر بهذه المثابة قريبا من الدرجة الأولى — بالنسبة للمستأجر الأصلى ، وكان يتعين اقامته معه قبل وفاته — مما يعيب الحكم بمخالفة القانون .

وحيث ان النعى غير منتج ، ذلك أنه لما كان البين من الأوراق أن واقعتى وفاة المستأجر الأصلى ثم زواج ابنته المطعون عليها الثالثة

صادفتا محلهما فى غضون سنتى ١٩٦١ ، ١٩٦٤ أى فى ظل سريان أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الذى لم يكن يتضمن نصا مماثلا للمادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، وكان الحكم الذى تقضى به هذه المادة ليس له من أثر رجعى فلا يسرى على واقعة النزاع . لما كان ذلك وكان المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه اذا بنى الحكم على دعامتين كل منهما مستقلة عن الأخرى ، وكان يصح بناء الحكم على احداها وحدها ، فان النعى عليه فى الدعامة الأخرى يكون غير منتج ، وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه برفض دعوى الطاعن على سند من أن المطعون عليه الرابع لا يعتبر مستأجرا من الباطن ، وأن اقامته بالعين المؤجرة بطريق التبعية لزوجته المطعون عليها الثالثة ، وكان هذا كاف لحمل قضائه ، فان النعى يكون غير منتج .

ولما تقدم يتعين رفض الطعن .

(الطعن رقم ٥٩٥ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٧٨/٥/٣١)

القاعدة (٥٠٠)

المبدأ (٦٤٦) فساد فى الاستدلال — مثال بشأن اثبات واقعة تأجير من الباطن والفرق بينه وبين الاستضافة .

المحكمة

— — — —

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن التأجير من الباطن يستلـزم أن يكون لقاء أجر يتقاضاه المستأجر الاصلى من المستأجر من الباطـن فلا يعد تأجيرا من الباطن استضافة المستأجر لاخر بالعين المؤجـرة أو ايواءه بها لمدة موقوتة ، ولما كان البين من اقوال شاهدى المطعون ضدها الاولى أمام محكمة أول درجة ومحضر الشكوى رقـم ١٦٨/٤٤٥ ادارى مصر الجديدة ، أنها ليست اكثر من اثبات تواجد ثلاث طلبـة بشقة النزاع ، وأنهم يحتفظون بمفتاح الشقة ، ولم يشهد أحد بـترك الطاعنة للشقة ، أو بوجود اتفاق بينها وبينهم على استئجارهم الشـقة منها لقاء أجر معين .

لما كان ذلك ، فانه وان كان تقدير أقوال الشهود واستخـلاص الواقع منها مما تستقل به محكمة الموضوع الا أن ذلك مرهون بأن يكـون استخلاصها سائغا ولا خروج فيه عما تحمله تلك الاقوال ، وكان الحكـم المطعون فيه قد انتهى الى ثبوت تأجير الطاعنة لشقة النزاع من الباطن الى ثلاثة طلبة ، استنادا إلى ما ورد بمحضر الشكوى الادارى سالفـة الذكر من حيازتهم لمفتاح الشقة ، والى طول استضافتهم بها ، واعتبار الخطاب المقدم من الطاعنة — للتدليل على استضافة الطلبة المقيمين بها — خطابا مصطنعا لخدمة الدعوى ، وكانت هذه الوقائع بذاتها لا تؤدى الى اثبات توافر عناصر التأجير من الباطن . فان الحكـم اذ قضى باخلاء الطاعنة من شقة النزاع استنادا الى تأجيرها من الباطـن يكون معيبا بالفساد فى الاستدلال مما يستوجب نقضه ..

(الطعن رقم ٤٣٤ لسنة ٤٥ ق — جلسة ١٩٧٩/١٢/٥)

لا يكتسب الضيف حقا من بقائه في العين المؤجرة

القاعدة (٥٠١)

المبدأ (٦٤٧) لا يملك المؤجر بأرادته وحده أن يجعل الضيف مستأجرا ثانيا الى جانب المستأجر الأصلي ويضيف إسمه في عقد الايجار ما دام المستأجر الأصلي غير قابل لهذا التغيير .

المبدأ (٦٤٨) أنتفاع الضيف بالعين المؤجرة مرتبط بأنتفاع المستأجر الأصلي بها فاذا أنقضى أنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة سواء بالوفاة أو بالترك أنتهت الضيافة وأصبح شغل المتروك له العين المؤجره دون سند .

المحكمة

الايواء بطريق الاستضافة في ظل أحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وما تلاه من أحكام القانون المدني المعمول به اعتبارا من ١٥ اكتوبر سنة ١٩٤٩ واللذين أبرم عقد ايجار العين مثار النزاع أقيم الطعن في ظلهما يقوم على انتفاء العلاقة التعاقدية سواء بين المستأجر وبين ضيفه أو بين الاخير وبين المؤجر فلا يعتبر الضيف من ثم مستأجرا مع المستأجر الذي أبرم العقد باسمه وليس له من ثم حق في الانتفاع بالعين المؤجرة يجابه به المستأجر اذ أن اقامته لديه انما هي على سبيل التسامح منه ان شاء أبقى عليها وان شاء أنهاها بغير التزام عليه

فهى متفرعة عن انتفاع المستأجر بالعين ومرتبطة باستمراره فى هـــذا الانتفاع بنفسه فاذا انقضى انتفاعه سواء بالوفاه أو بتركه العين انتهـت الضيافة وأصبح شغل المتروك له العين المؤجرة دون سند ومن ثـم يجوز اخلاؤه منها ولا يغير من ذلك مجرد علم المؤجر بوجود الضيـف فى العين المؤجرة مع المستأجر وقبوله لهذا الوضع اذ لا يملك المؤجـر بارادته وحده تغيير أحكام عقد الايجار المبرم بينه وبين المستأجر بـأن يضيف الى هذا الاخير فى الحق المتولد عن العقد شخصا آخر معـه كمستأجر ثان ما دام المستأجر غير قابل لهذا التغيير .

(الطعن رقم ٣٢٢ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨٠/٤/٥)

القاعـدة (٥٠٢)

المبدأ (٦٤٩) أقامة الضيف بالعين المؤجرة مهما طالـت لا تكسبه حقا فى الأنتفاع بالعين المؤجره بعد ترك المستأجر الأصلـى لها أو وفاتـه .

الحكـم

اذ كان الحكم المطعون فيه قد عرض لدفاع الطاعن بشأن قيـام علاقة ايجارية بينه ومالك العقار الكائنة به شقة النزاع وأنكر عليه هـذا الحق على سند من أن اقامة الطاعن بالعين وقد كانت من قبيـل الاستضافة فانها لا تنقلب مهما طال أمدها الى مساكنة تعطيه الحـق فى الاحتفاظ بالشقة لنفسه بعد موت مستأجرها دون أولاد هـــذا

الاخير ، وكان هذا الذى اقام عليه الحكم قضاءه يتفق وصحيح القانون ذلك أنه وقد ثبت بمدونات الحكم أن اقامة الطاعن بالعين كانت على سبيل الاستضافة من جانب خاله المستأجر الاصلى لها وان مالك العقار قد اذن بهذه الاقامة وذلك على سبيل التسامح الذى لا يكسب الضيف حقا مهما طال الامد فانه لا يجوز للطاعن وهو يقيم بالعين على هذا النحو ان يدعى لنفسه حقا عليها فى مواجهة أولاد المستأجر مفترضا قيام علاقة ايجارية .

(الطعن رقم ٣٢٢ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٨٠/٥/٥)

المشاركة السكنية مع المستأجر ق ١٢١ لسنة ١٩٤٧

القاعدة (٥٠٣)

المبدأ (٦٥٠) المشاركة السكنية مع المستأجر يجب أن تكون منذ بدء الايجاره حتى يكون للمشارك حق البقاء فى العين المؤجرة ولو تركها المستأجر الذى أبرم العقد باسمه ق ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .

الحكم

المساكنه التى لا يصدق عليها وصف التأجير من الباطن أو التنازل عن الايجار فى معنى المادة ٢/ب من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ — تستلزم حصول المشاركة السكنية منذ بدء الايجاره ، وطالما لم تنقطع اقامة المشاركين بالعين المؤجره ، فانه يحق لهم

بهذه الصفه البقاء فى العين المؤجره طوال مدة العقد والأنتفاع بالأمتداد القانونى بعد انتهائها دون أشتراط أستمرار اقامة المستأجر الذى أبرم العقد بأسمه فى العين المؤجره •

(الطعن رقم ٣٠٤ لسنة ٤٤ ق ـ جلسة ١٩٧٨/١/٢٥)

المشاركين فى السكن منذ بدء الايجار من حقهم الأستمرار فى الأنتفاع بالعين المؤجره •

القاعدة (٥٠٤)

المبدأ (٦٥١) المشاركين للمستأجر فى سكنى العين المؤجرة منذ بدء الأجارة من حقهم الأستمرار فى الانتفاع بالعين المؤجره سواء وافق المستأجر الأصلى والمؤجر على ذلك أم لا •

المحكمة

جرى قضاء هذه المحكمة على أحقية المشاركين للمستأجر فى سكنى العين منذ بدء الاجارة فى الاستمرار بالانتفاع بها دون أن يحق للمستأجر أو المؤجر اجبارهم على اخلائها •

(الطعن رقم ٣٣٩ لسنة ٤٦ ق ـ جلسة ١٩٨٠/٣/١)

القاعدة (٥٠٥)

المبدأ (٦٥٢) المساكنة التى تنشىء للمنتفعين بالعين المؤجرة من غير الاقارب الى الدرجة الثالثة حقا فى البقاء فى العين المؤجرة رغم ترك المستأجر لها أو وفاته تستلزم حصولها منذ بدء الايجار واستمرارها دون انقطاع حتى الترك أو الوفاة .

المساكنة التى تنشىء للمنتفعين بالعين المؤجرة من غير الأقارب المشار اليهم بالمادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ سنة ١٩٦٩ — حقا فى البقاء فيها رغم ترك المستأجر لها أو وفاته تستلزم حصولها منذ بدء الايجار واستمرارها دون انقطاع بحيث اذا ما توافرت للمساكن فانها ترتب له حق البقاء فى العين طوال مدة العقد والانتفاع بالامتداد القانونى بعد انتهائها دون استلزام استمرار اقامة المستأجر الأصلى فيها . وانه ولئن كان المستأجر الأصلى لا يعد نائبا عن المساكنين المقيمين معه فى استئجار العين الا أن ذلك لا يحول دون استمرار عقد الايجار لمصلحتهم عند وفاته أو تركه للعين ولا ينال من هذا النظر ان المشرع قد عدد فى المادة ٢١ سالفة البيان فئات أقارب مستأجر عين للسكنى ممن يحق لهم الاستناد الى مساكنتهم له كى يمتد عقد الايجار لصالحهم بعد وفاته أو تركه للعين . ذلك لأن النص عليهم فى التشريع سالف البيان أو فى القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لا ينفى حق من عداهم فى التمسك بالمساكنة وما رتبه القانون عليها من استمرارها فى الحالتين سالفتى الذكر لأن حقهم مصدره ما تعارف المالكون

والمستأجرون عليه فى استمرار واضطراد من تحرير عقد الايجار باسم مستأجر واحد فى حالة تعددهم عند استئجار عين واحدة .

المحكمة

وحيث ان الوقائع على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن تتحصل فى أن المطعون عليه الأول أقام الدعوى رقم ٢٧٩٠ سنة ١٩٧٣ مدنى كلى اسكندرية ضد الطاعن والمطعون عليه الثانى للحكم باخلائهما من العين المبينة بصحيفة الدعوى وقال بيانا لذلك انه بموجب عقد ايجار مؤرخ ١٩٧١/٩/١٣ أجر تلك العين الى المطعون عليه الثانى الا أنه قام بتركها للطاعن على خلاف الحظر الوارد بعقد الايجار فاقام دعواه . أحالت المحكمة الدعوى الى التحقيق وبعد اجرائه حكمت برفض الدعوى استأنف المطعون عليه الأول الحكم المستأنف رقم ١٥٥ سنة ٣٤ ق اسكندرية وبتاريخ ١٩٧٦/١٢/١٦ قضت محكمة الاستئناف بالغاء الحكم المستأنف وباخلاء الطاعن طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقض الحكم المطعون فيه . عرض الطعن على هذه المحكمة فى غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث أن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون وفى بيان ذلك يقول ان الحكم أقام قضاءه على أن الطاعن ليس طرفا فى العلاقة الايجارية القائمة بين المطعون عليهما ولا يمكن اعتباره كذلك أخذا بنظرية النيابة الضمنية لان العلاقة

بينه وبين المطعون عليه الثانى لم تكن تسمح بقيام هذه النيابة كما لم يثبت أن أحد هما يعول الآخر — فى حين أنه لا يشترط لقيام النيابة الضمنية أن يكون النائب عاقلا للطرف الآخر أو أن يكون قريبا له بل يكفى لقيامها أن تكون هناك اقامة ومساكنة من بدء الايجار واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر بالرغم من ثبوت تلك الاقامة والمساكنة فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

وحيث أن هذا النعى فى محله ذلك أنه من المقرر — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن المساكنة التى تنشئ للمنتفعين بالعين المؤجرة من غير الاقارب المشار اليهم بالمادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ سنة ١٩٦٩ — حقا فى البقاء فيها رغم ترك المستأجر لها أو وفاته تستلزم حصولها منذ بدء الايجار واستمرارها دون انقطاع بحيث اذا ما توافرت للمساكن فانها ترتب له حق البقاء فى العين طوال مدة العقد والانتفاع بالامتداد القانونى بعد انتهائها دون استلزام استمرار اقامة المستأجر الأصلى فيها . وانه ولئن كان المستأجر الأصلى لا يعد نائبا عن المساكنين المقيمين معه فى استئجار العين الا أن ذلك لا يحول دون استمرار عقد الايجار لمصلحتهم عند وفاته أو تركه للعين ولا ينال من هذا النظر أن المشرع قد عدد فى المادة ٢١ سالفة البيان فئات أقارب مستأجرين للسكنى ممن يحق لهم الاستناد الى مساكنتهم له كى يمتد عقد الايجار لصالحهم بعد وفاته أو تركه للعين . ذلك لان النص عليهم فى التشريع سالف البيان أو فى القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لا ينفى حق من عداهم فى التمسك بالمساكنة وما رتبه القانون عليها من استمرارها فى الحالتين سالفتى الذكر

لأن حقهم مصدره ما تعارف المالكون والمستأجرون عليه في استمرار واضطراد من تحرير عقد الايجار باسم مستأجر واحد في حالة تعددهم عند استئجار عين واحدة ، لما كان ذلك وكان الثابت بالأوراق أن الطاعن قد تمسك في دفاعه أمام محكمة الموضوع بحقه في البقاء في العين كمستأجر لها وذلك باعتباره مساكنا — منذ بدء الايجار — للمطعون عليه الثاني المستأجر الأصلي لها ، وأنه استمر بعد ترك هذا الأخير لها مقيما بها اقامة مستقرة دون انقطاع وهو ما أثبته بالمستندات المقدمة منه فضلا عن أقوال الشهود وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أسس قضاءه على أن صلة الطاعن بالمستأجر لا تسمح بقيام نيابة بينهما وأن أحدهما لا يعول الآخر ورتب على ذلك أن اقامة الطاعن هي من قبيل الايواء الذي لا يرتب له حقا في البقاء بالعين ، فانه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يستوجب نقضه .

ولما تقدم يتعين نقض الحكم المطعون فيه .

(الطعن رقم ٤٥٢ لسنة ٥٠ ق — جلسة ١٩٨١/١/٢٤)

أنقطاع الساكن مع المستأجر الأصلي منذ بدء الايجار عن الاقامة في العين — أثره — أنتهاء العلاقة بينه وبين المؤجر .

القاعدة (٥٠٦)

المبدأ (٦٥٣) انقطاع الساكن المعاصر لبدء التعاقد عن

الاقامة فى العين المؤجره واستدلاله بالسكن في مكان آخر يترتب عليه انتهاء العلاقة الايجارية بينه وبين المؤجر فان عاد اليها وتركها المستأجر الأصلى فلا يحق لمساكنة التمسك بعودة هذه العلاقة بعد انقضائها توصلا للبقاء فى العين المؤجره .

الحكم

ملاحظة : نذكر فى هذا الحكم وقائع الدعوى نظرا لأهميتها فى أحاطة القارئ بفحوى الحكم وظروفه .

أولا : وقائع الدعوى :

وحيث ان الوقائع — على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن — تتحصل فى أن الطاعنة وآخرين أقاموا الدعوى رقم ٢٩٥٧ لسنة ١٩٧١ مدنى جنوب القاهرة الابتدائية ضد المطعون عليهما بطلب الحكم باخلاء الشقة استئجار أولهما وتسليمها اليهم ، وقالوا شرحا لها أنه بموجب عقد مؤرخ ١٩٥٤/١٢/٧ استأجر المطعون عليه الأول من الطاعنة وشقيقتها — مورثها ومورث باقى المدعين — الدور الرابع من العمارة رقم ٢ بشارع رشدى بمصر الجديدة ونص فى العقد على حظر التأجير من الباطن أو التنازل عن الايجار الا بتصريح كتابى من المالك ، واذ خالف المطعون عليه المذكور هذا الشرط وأجر عين النزاع من الباطن للمطعون عليها الثانية دون الحصول على اذن كتابى منهم بذلك فقد أقاموا الدعوى ، وبتاريخ

١٩٦٩/١٢/٢٨ حكمت المحكمة باحالة الدعوى الى التحقيق لتثبت الطاعنة وباقى الملاك أن المطعون عليه الأول أجر عين النزاع من الباطن للمطعون عليها الثانية بدون اذن منهم ، واذ انحصرت ملكية العقار فى الطاعنة ودفع المطعون عليهما بانقطاع سير الخصومة حكمت المحكمة فى ١٩٧٠/٥/٢٤ برفض الدفع وباحالة الدعوى الى التحقيق لاثبات الواقعة المحددة بمنطوق الحكم السابق ، وبعد سماع شهود الطرفين عادت وحكمت فى ١٩٧٢/٣/٢٦ برفض الدعوى استأنفت الطاعنة هذا الحكم بالاستئناف رقم ١٦٨٥ لسنة ٨٩ ق القاهرة الغاءه والحكم لها بالطلبات ، وبتاريخ ١٩٧٣/٥/٢٠ حكمت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف • طعنت الطاعنة فى هذا الحكم بطريق النقض•

ثانيا : الحكـــم :

وحيث ان مما تنعاه الطاعنة على الحكم المطعون فيه القصور فى التسبيب وفى بيان ذلك تقول أن الحكم أسس قضاءه على أن اقامة المطعون عليها الثانية فى العين المؤجرة كانت معاصرة لبدء العلاقة الايجارية وأنها استمرت دون انقطاع حتى انتقل المطعون عليه الاول الى مسكن آخر فى مارس ١٩٦٧ فيحق لها البقاء فى العين باعتبارها مستأجرة أصلية وأنه فضلا عن ذلك فقد استوفت اقامتها الشروط المنصوص عليها فى المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، واذ خلص الى هذه النتيجة دون التفات الى ما قدمته أمام محكمة الاستئناف من مستندات تقطع فى اقامة المطعون عليها الثانية فى مسكن آخر خلال سنتى ١٩٦٥ ، ١٩٦٦ السابقتين على ترك المطعون عليه

الأول لعين النزاع وهو ما تنتفى به شروط أعمال أثر المساكنة التى يتعين استمرارها دون انقطاع من بدء الايجار حتى ترك المستأجر الأصلى للعين كما يتخلف شرط الاقامة لمدة سنة المحددة فى المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، واذ لم يشر الحكم الى هذه المستندات أو يمحصها أو يبحث فى دلالتها رغم جوهريتها ، فانه يكون معيبا بالقصور فى التسبيب .

وحيث ان النعى فى محله ، ذلك أنه لئن كان لمحكمة الموضوع السلطة الكاملة فى تقدير القرائن القضائية واطراح ما لا ترى الأخذ به منها ، الا أن ذلك مشروط — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — بأن تكون قد اطلعت عليها وأخضعتها لتقديرها بحيث اذا بان أنها لم تطلع عليها وبالتالى لم تبحثها فان حكمها يكون قاصرا قصورا يبطله ، لما كان ذلك وكانت الطاعنة قد تمسكت أمام محكمة الاستئناف باقرار وكيل المطعون عليها الثانية فى محضر معاون محكمة المنصورة الابتدائية المحرر بتاريخ ١٩٦٥/١/٢٥ فى القضية رقم ٦ لسنة ١٩٦٣ كلى أحوال شخصية المنصورة باقامتها فى العنوان الذى شهد عليه شاهدا الطاعنة والمغاير لعين النزاع ، كما تمسكت بتوقيع المطعون عليها المذكورة على قائمة جرد تركة زوجها المحررة بذات العنوان فى ١٩٦٦/٣/٢٣ بمعرفة معاون المحكمة المختص ، وبطلب النيابة العامة بجلسة ١٩٦٨/٤/٢٣ احالة القضية الى محكمة القاهرة الابتدائية لاقامة الوصية — المطعون عليها الثانية — بالعنوان المشار اليه وصدور قرار الاحالة بناء على ذلك ، وأخيرا بما هو ثابت من اجابة البواب — شاهد الطاعنة — وعلى الاعلان الموجه الى

المطعون عليها الثانية فى هذا العنـــوان بتاريخ ١٩٦٨/١٠/٢٦
بتركها الاقامة فيه منذ سنة ونصف أى فى وقت معاصر لذلك الذى تخلى
فيه المطعون عليه الأول — المستأجر الأصلى — عن عين الـــنزاع
وقدمت الطاعنة تأييدا لهذا الدفاع صورا رسمية من محضر معاون محكمة
المنصورة المؤرخ ١٩٦٥/١/٢٥ وقائمة جرد تركة الزوج المطعون عليها
الثانية المؤرخة ١٩٦٦/٣/٢٣ ومحضر جلسة ١٩٦٨/٤/٢٣ فـــى
القضية رقم ٦ لسنة ١٩٦٣ كلى أحوال شخصية المنصورة وورقة الاعـــلان
الموجه الى المطعون عليها الثانية فى ١٩٦٨/١٠/٢٦ فى القضيـــة
رقم ١٤٥ لسنة ١٩٦٨ — مصر الجديدة — وكانت هذه المستندات
تفيد أن المطعون عليها الثانية كانت تقيم بالعمارة التى يقوم بحراستها
شاهد الطاعنة — البواب ... ... فى الفـــترة مـــن
١٩٦٥/١/٢٥ الى ما بعد ١٩٦٦/٣/٢٣ وهى واقعة لها تأثيرها
على تحديد مدى استيفاء المطعون عليها الثانية لشروط اعتبارهـــا
مستأجرة أصلية ومنها ثبوت عدم تخليها عن الاقامة بالعين المؤجـــرة
لأى فترة باعتبار أن انقطاع المساكن المعاصر لبدء التعاقد عن الاقامة
فى العين المؤجرة واستغلاله بالسكنى فى مكان آخر يترتب عليه انتهاء
العلاقة الايجارية بينه وبين المؤجر فان عاد اليها وتركها المستأجـــر
الأصلى فلا يحق لمساكنه التمسك بعودة هذه العلاقة بعد انقضائهـــا
توصلا للبقاء فى العين المؤجرة ، كما أنها تؤثر فى بيان مدى توافـــر
شرط الاقامة لمدة سنة المنصوص عليها فى المادة ٢١ من القانون رقـــم
٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، وكان هذان الأساسان هما اللذين أقامت عليهمـــا
المطعون عليها الثانية حقها فى البقاء فى العين المؤجرة بعد تـــرك

المستأجر الأصلى لها ، فان الحكم المطعون فيه اذ أقام قضاءه على سند من تحققهما دون ايراد أية اشارة الى تلك المستندات بما يفيد اطلاع المحكمة عليها ودون التفات الى ما لها من مدلول مؤثر على توافر عناصر الدعوى ، ويكون قد شابه القصور فى التسبيب مما يستوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن •

(الطعن رقم ٦٩٩ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/٥/١٨)

القاعـدة (٥٠٧)

المبدأ (٦٥٤) أنقطاع الساكن مع المستأجر الأصلى منذ بدء الايجار عن الأقامة فى العين يترتب عليه أنتهاء العلاقة بينه وبين المؤجر •

الحكـم

يشترط للاعتداد بالمساكنة فى مفهوم القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بتنظيم علاقة المؤجرين والمستأجرين — خلافا للتأجير من الباطن والتنازل عن الايجار — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة معاصرة المساكنة لعقد ايجار المسكن ، وعدم انقطاعها منذ ابتدائها وذلك تأكيدا للطابع العائلى للعقد ، كما اتجهت اليه رغبة المستأجر عند التعاقد من جهة واعرابا من افراد عائلته عن استمساكه بما أتاحه لهم المستأجر من حق الاقامة معه فى ذلك المسكن من جهة أخرى مما مؤداه أنه اذا قطع المساكن صلته بالمسكن باتخاذه لنفسه مسكنا

آخر مستقلا عن مسكن ذلك المستأجر فانه يعتبر مسقطا لحقه السابق بارادته ومنهيا بالتالى لصفته التى كانت تجيز له العودة — بعد ذلك — كان شأنه شأن الأجنبى عنه الذى لا يملك المستأجر اسكانه معه فيه سواء على سبيل التنازل الجزئى عن الاجارة أو التأجير من الباطن الا باذن كتابى من المالك •

(الطعن رقم ٤٩٠ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٨٠/١/١٩)

ما يعد من المشاركة السكنيه وما لا يعد

القاعدة (٥٠٨)

المبدأ (٦٥٥) لا زال عقد الايجار يتمتع بمبدأ نسبية العقد واقتصاره على طرفيه فلا تنصرف الحقوق الناشئة عنه والالتزامات المتولدة منه الا الى عاقديه ولا يسوغ القول بان المقيمين مع المستأجر يعتبرون مستأجرين أصليين اخذا بأحكام النيابة الضمنية انحرافا عن المبادئ العامة فى نسبية أثر العقد وانما تمتعهم بالاقامة فى العين كان قياما من المستأجر بالتزامات وواجبات ادبية وفكرة المشاركة السكنية التى تنشئ حقا للبقاء فى العين للمنتفعين بالعين المؤجرة من غير الاقارب المشار اليهم بالمادة ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولئن كانت تستلزم أن تبدأ اقامتهم بالعين مع المستأجر منذ بدء الايجار الا أن كل اقامة بالعين منذ بدء الايجار لا تعتبر بالضرورة مشاركة سكنية •

ـ ان النص فى المادة ١٥٢ من القانون المدنى على أنـه "لا يرتب العقد التزاما فى ذمة الغير ولكن يجوز أن يكسبه حقا " . يدل على أن مبدأ نسبية العقد يهيمن على قوته الملزمة بالنسبة للاشخاص والموضوع بما يقتضى أن أثر العقد انما يقتصر على طرفيه والخلف العام أو الخاص أو الدائنين فى الحدود التى بينها القانون ، فلا تنصرف الحقوق الناشئة عنه والالتزامات المتولدة منه الا الى عاقديه ، ولئن كان لعقد ايجار الأماكن طابع عائلى وجماعى لا يتعاقد فيه المستأجر ليسكن بمفرده ، بل ليعيش معه أفراد أسرته ولمن يتراءى له ايوائهم الذين لا تترتب فى ذمتهم التزامات قبل المؤجر خلال فترة مشاركتهم المستأجر الاصلى فى السكن ، ويبقى هذا الأخير هو الطرف الأصيل والوحيد فى التعامل مع المؤجر ، ولا يسوغ القول بأن المقيمين مع المستأجر يعتبرون مستأجرين أصليين أخذا بأحكام النيابة الضمنية انحرافا عن المبادئ العامة فى نسبية أثر العقد ، لأن هؤلاء ليسوا طبقا للقانون أطرافا فى عقد الايجار ولا تربطهم بالمؤجر أية علاقة تعاقدية مباشرة أو غير مباشرة سواء كانت أقامتهم فى بداية الايجار أو بعده ، وانما تمتعهم بالاقامة فى العين كان قياما من المستأجر بالتزامات وواجبات أدبية ذات طابع خاص قابلة للتغيير والتبديل متعلقة به هو ولا شأن لها بالمؤجر ، وكيفية استعمال المستأجر لمنفعة المسكن مسألة عارضة لا تبرر فكرة المجاز القانونى على أساس النيابة الضمنية هذا الى أن المساكنة التى تنشئ حقا للبقاء فى العين للمنتفعين بالعين المؤجرة من غير الأقارب المشار اليهم بالمادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولئن كانت تستلزم أن تبدأ اقامتهم بالعين

مع المستأجر منذ بدء الايجار الا أن كل اقامة بالعين منذ بدء الايجار لا تعتبر بالضرورة مشاركة سكنية .

المحكمــــة

ملاحظة : نذكر فيما يلي هذا الحكم وقائع الدعوى نظرا لأهميتها فـــي أحاطة القارئ بفحوى الحكم .

أولا : وقائع الدعوى :

وحيث أن الوقائع — على ما يبين من الحكم المطعون فيه وســائر أوراق الطعن — تتحصل فى أن المطعون ضدها أقامت الدعـــــوى الابتدائية ٩٧٧/٩٣٥ جنوب القاهرة ايجارات — على الطاعــــن طالبة الحكم باخلائه من الغرفة التى يشغلها بالشقة المبينة بصحيفــة الدعوى وتسليمها وقالت بيانا لدعواها ، انه بموجب عقد مـــــؤرخ ١٩٦٣/٤/١٩ استأجرت الشقة آنفة الذكر وأقامت بها ولما نقـــل الطاعن من أسوان الى القاهرة استضافته وأسرته فى احدى غرف الشقــة لحين حصوله على مسكن مستقل له ، واذ رفض اخلاء الغرفة بعـــد أن أخطرته بانهائها استضافته فقد اقامت دعواها ، وفى ١٩٧٨/٣/١٤ حكمت المحكمة برفض الدعوى ، استأنفت المطعون ضدها هذا الحكـــم بالاستئناف رقم ٢٤٣٧ سنة ٩٥ ق القاهرة وفى ١٩٧٩/٥/٢٢ أحالت المحكمة الدعوى الى التحقيق وبعد سماع الشهود حكمت بتاريـــــخ ١٩٨٠/٣/٤ بالغاء الحكم المستأنف وباخلاء الطاعن من عين النزاع . طعن الطاعن على هذا الحكم بطريق النقض ، وقدمت النيابة مذكـــرة

رأت فيها رفض الطعن ، وعرض الطعن على المحكمة فى غرفة مشـــورة فحددت جلسة لنظرها ، وفيها التزمت النيابة رأيها .

ثانيا : الحكـــم :

وحيث أن الطعـــن أقيم على سببين ، ينعى الطاعن بالسـبب الأول والوجه الأول من السبب الثانى على الحكم المطعون فيه الخطـأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبيب ، وفى بيان ذلك يقـــول ، ان الحكم قضى بالاخلاء تأسيسا على أن اقامة الطاعن بعين الـــنزاع كانت على سبيل الايواء والاستضافة ، مستخلصا — ذلك من تحريـــر عقد ايجار باسم المطعون ضدها وذلك دون بيانه تاريخ بدء هـــذه الاقامة بالرغم من أن الطاعن دفع بأنه أقام بالعين منذ بدء الايجـــار حتى تاريخ رفع الدعوى بينما تركتها المطعون ضدها وأقامت بمســـكن زوجها بما يعتبر معه مستأجرا أصليا ، اذ من المقرر أن الشخـــص لا يستأجر المسكن لنفسه فحسب بل له ولأفراد أسرته الذين يعتـــبرون مستأجـرين اصليين واذ خالف الحكم هذا النظر واعتبر أن اقامـــة الطاعن كانت على سبيل الايواء والاستضافة فانه يكون قد أخطأ فـــى تطبيق القانون وشابه القصور .

وحيث أن هذا النعـــى مردود ، ذلك أن النص فى المـــادة ١٥٢ من القانون المدنى على أنه "لا يرتب العقد التزاما فى ذمـــة الغير ولكن يجوز أن يكسبه حقا " ، يدل على أن مبدأ نسبية العقـد يهيمن على قوته الملزمة بالنسبة للاشخاص والموضوع بما يقتضى أن أثـــر العقد انما يقتصر على طرفيه والخلف العام أو الخاص أو الدائنين فـــى

الحدود التى بينها القانون ، فلا تتصرف الحقوق الناشئة والالتزامات المتولدة منه الا الى عاقديه ، ولئن كان لعقد ايجار الأماكن طابع عائلى وجماعى لا يتعاقد فيه المستأجر ليسكن بمفرده ، بل ليعيش معه أفراد أسرته ولمن يترائى له ايوائهم الذين لا تترتب فى ذمتهم التزامات قبل المؤجر خلال فترة مشاركتهم المستأجر الأصلى فى السكن ، ويبقى هذا الأخير هو الطرف الأصيل والوحيد فى التعامل مع المؤجر ، ولا يسوغ القول بأن المقيمين مع المستأجر يعتبرون مستأجرين أصليين أخذا بأحكام النيابة الضمنية انحرافا عن المبادئ العامة فى نسبية أثر العقد ، لأن هؤلاء ليسوا طبقا للقانون أطرافا فى عقد الايجار ولا تربطهم بالمؤجر أية علاقة تعاقدية مباشرة أو غير مباشرة سواء كانت اقامتهم فى بداية الايجار أو بعده ، وانما تمتعهم بالاقامة فى العين كان قياما من المستأجر بالتزامات وواجبات أدبية ذات طابع خاص قابلة للتغيير والتبديل متعلقة به هو ولا شأن لها بالمؤجر ، وكيفية استعمال المستأجر لمنفعة المسكن مسألة عارضة لا تبرر فكرة المجاز القانونى على أساس النيابة الضمنية هذا الى أن المساكنة التى تنشئ حقا للبقاء فى العين للمنتفعين بالعين المؤجرة من غير الأقارب المشار اليهم بالمادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولئن كانت تستلزم أن تبدأ اقامتهم بالعين مع المستأجر منذ بدء الايجار الا أن كل اقامة بالعين منذ بدء الايجار لا تعتبر بالضرورة مشاركة سكنية ، لما كان ذلك ، وكان الواقع فى الدعوى أن عقد ايجار الشقة التى بها غرفة النزاع أبرم فى ١٩٦٣/٤/١٩ م بين المطعون ضدها والمالك ، وكان الحكم المطعون فيه قد خلص فى

حدود سلطة المحكمة الموضوعية من أقوال الشهود في الدعوى ولأسباب كافية لحمله أن الطاعن انما كان يقيم بغرفة النزاع على سبيل الايواء تقديرا لظروفه الخاصة ، فتكون اقامته مبنية على عمل من أعمال التسامح الذى لا يكسبه حقا يعارض حق المستأجرة على عين النزاع ، وان لم تكن مستمرة الاقامة فيها طيلة مدة الايواء ، فلا يعيب الحكم اغفاله تاريخ بدء هذا الايواء .. ولا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون ولا مشوبا بالقصور .

وحيث أن الطاعن ينعى بالوجه الثانى للسبب الثانى على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون ذلك أنه أجاز للمطعون ضدها لكونها زوجة مسلمة أن تحتفظ بمسكن غير مسكن زوجها تحتاط به لنفسها عند انفصام عرى الزوجية مخالفا بذلك نص المادة ٨ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧م التى تقضى بعدم جواز احتجاز الشخص لاكثر من مسكن فى البلد الواحد ، دون مقتض .

وحيث أن هذا النعى مردود ، ذلك أنه لما كان الحكم المطعون فيه قد انتهى بأسباب كافية تحمله ، لها أصلها فى الأوراق ، الى نتيجة تتفق والتطبيق الصحيح للقانون على ما سلف بيانه فى الرد على السبب الأول ، فان تعييبه فيما استطرد اليه لتأييد وجهة نظره ، يكون — على فرض صحته — غير منتج .

(الطعن رقم ١٠٨٨ لسنة ٥٠ ق — جلسة ١٩٨١/٢/٢١)

القاعدة (٥٠٩)

المبدأ (٦٥٦) لا زال عقد الايجار يتمتع بمبدأ نسبية العقد واقتصاره على طرفيه فلا تنصرف الخصومة الناشئة عنه والالتزامات المتولدة عنه الا الى عاقديه ولا يسوغ القول أن المقيمين مع المستأجر يعتبرون مستأجرين أصليين .

المحكمة

عقد ايجار المسكن وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة يتصف بطابع عائلى وجماعى لا يقف تعاقد المستأجر فيه عند حد اتخاذه مسكنا لنفسه بل ليعيش معه أفراد أسرته ، ولئن كانت التشريعات الاستثنائية المنظمة لايجار الاماكن قد استهدفت حماية شاغلى الاعيان المؤجرة من مخاطر الاخلاء وتمكين المستأجر والمقيمين معه من اقامة مستقرة فى السكن أبان أزمة الاسكان وجعلت عقود تلك الاماكن ممتدة تلقائيا وبحكم القانون الى غير مدة محدودة طالما بقيت تلك التشريعات التى أملتها اعتبارات النظام العام بحيث لا يحق اخراج المقيمين اقامة مستديمة مع المستأجر بغير ارادتهم الا لسبب من الاسباب التى حددتها تلك التشريعات على سبيل الحصر الا أن ذلك لا ينفى نسبية آثار عقد الايجار ما بين أطرافه فيظل قائما على حاله طالما بقى المستأجر الاصلى على قيد الحياة يسكن العين المؤجرة لم يتخل عنها بمبارحتها الى مسكن آخر مما يترتب عليه أن

المستأجر الاصلى يكون وحده ودون غيره من المقيمين معه هو الطرف الوحيد فى التعاقد مع المؤجر ولا يسوغ القول بأن المقيمين مع المستأجر يعتبرون مستأجرين أصليين أخذا بأحكام النيابة الضمنية أو الاشتراط لمصلحة الغير انحرافا عن المبادئ العامة فى نسبية أثر العقد لأن هؤلاء ليسوا طبقا للقانون أطرافا فى عقد الايجار ولا تربطهم بالمؤجر علاقة تعاقدية سواء كانت اقامتهم من بداية الايجار أو بعده ٠

(الطعن رقم ٦ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٨٠/٤/١٢)

اذا طلق المستأجر الأصلى زوجته فليس من حقها الأستمرار فى الأقامة بحجة المشاركة السكنية ٠

القاعدة (٥١٠)

المبدأ (٦٥٧) اذا طلق الزوج زوجته فليس من حقها الأستمرار فى الاقامة فى مسكن الزوجية بحجة أنها تعد مشاركة للزوج فى الأنتفاع بالمسكن منذ بدء الايجار ٠

المحكمة

اذا كان الثابت أن الطاعنة كانت ابان التعاقد — فى عقد الايجار — زوجة للمستأجر المطعون عليه فان وجودها معه بالعين المؤجرة منذ بدء الايجار لا يجعل .... مستأجرة لها ٠ لما كان

ما تقدم ، فليس للطاعنة وقد ثبت طلاقها من المطعون عليه المستأجر ، سند للبقاء فى العين التى يستأجرها ، ويكون الحكم باخلائها متفق وصحيح القانون .

(الطعن رقم ٣٩٦ لسنة ٤٦ ق — جلسة ١٩٨٠/٣/٢٦)

القاعدة (٥١١)

المبدأ (٦٥٨) اذا طلق المستأجر زوجته فليس من حقها الاستمرار فى الاقامة بالعين المؤجرة بحجة أنها تعد مشاركة للمستأجر الأصلى منذ بدء الايجار .

المحكمة

اذ كان الواقع فى الدعوى أن المطعون عليه كان قد استأجر الشقة مثار النزاع منذ ١٩٥٨/١١/١ فلما تزوج بالطاعنة فى سنة ١٩٦٣ سكنت معه بها ثم طلقها مرتين آخرها فى ١٩٧٥/٢/٢٦ وطلب منها مغادرة الشقة فرفضت فأقام عليها الدعوى وكان حكم محكمة الدرجة الاولى المؤيد بالحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بالاخلاء على ما قرره صحيحا فى القانون ويواجه دفاع الطاعنة ولا يخرج عن نطاق الدعوى فان النعى عليه يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ٦ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٨٠/٤/١٢)

الفصل السادس

يشترط أن يكون التخلى عن العين المؤجرة قد تم بغير موافقة المؤجر حتى يمكن الاخلاء

— التصريح بالتأجير من الباطن الثابت على نسخة العقد يسرى فى حق المالك الجديد .

القاعدة (٥١٢)

المبدأ (٦٥٩) تصريح المالك السابق للمستأجر بالتأجير من الباطن الثابت على نسخة عقده يسرى فى حق المالك الجديد حتى ولو لم يكن ثابتا على نسخة العقد الموجودة طرف المالك الجديد .

الحكم

وحيث أنه مما ينعى به الطاعن على الحكم المطعون فيه الفساد فى الاستدلال والقصور فى التسبيب وفى ذلك يقول أنه تمسك فى مذكرته أمام المحكمة الاستئنافية بصحة الشرط الذى أباح له التأجير من الباطن واستند فى ذلك الى ما خلص اليه تقرير أبحاث التزييف والتزوير من أن العبارة الواردة بالعقدين المقدمين منه والدالة على التصريح له بالتأجير من الباطن قد كتبت كل منها فى ظرف كتابة العقد الحامل لها ولا يوجد ما يدل على أنها كتبت على العقدين فى ظرف آخر الا أن الحكم التفت عن الرد على هذا الدفاع الجوهرى وطرح هذا التصريح وقضى بالاخلاء بما يعيبه بالقصور .

وحيث ان هذا النعى صحيح ذلك أن الطاعن تمسك فى مذكرته

امام محكمة الاستئناف بأن التصريح له بالتأجير من الباطن الـــوارد بنسختي عقديه هو تصريح صحيح توقع عليه بامضاء المالك السابـــق واستدل على ذلك بما ورد بتقرير الخبير من أن هذا الشرط كتب فـي ظرف معاصر لتحرير العقد الحامل له ، واذ كانت محكمة الموضوع قـد حصلت في أسبابها هذا الدفاع الا انها لم ترد عليه رغم أنه دفـــاع جوهري — أن صح — قد يتغير به وجه الرأي في الدعوى فـــان الحكم يكون مشوبا بالقصور بما يتعين معه نقضـــه .

(الطعن رقم ١٦٥ لسنة ٥٠ ق — جلسة ١٩٨١/٢/٢١)

نطاق موافقة المؤجر على التأجير من الباطن

القاعـدة (٥١٣)

المبدأ (٦٦٠) يجب في التأجير من الباطن الذي يعقد بموجب ترخيص عام أن يكون في حدود ذلك الترخيص العام فـــاذا رخص المالك بتأجير جزء من العين من الباطن فذلك لا يـــبرر للمستأجر الأصلي تأجير العين كلها من الباطن .

الحكـــم

" اذا كان الحكم المطعون فيه — في رده على دفاع الطاعن من ان الاذن بتأجير جزء من العين المؤجرة يمتد اليها كلها — قد التزم صريح عبارة العقد التي لا تجيز تأجير العين المؤجرة مـــن الباطن بأكملها ، وكان المقرر قانونا ان من استعمل حقه استعمـالا

مشروعا لا يكون مسئولا عما ينشأ عن ذلك من ضرر ما لم يتوافر احـــد ى الحالات المنصوص عليها فى المادة ٥ من القانون المدنى وكـــــان الطاعن لم يحدد فى اسباب طعنه صورة التعسف فى استعمال الحق المدعى به كما لم يدع انه أقام الدليل عليها فلا على الحكم المطعون فيه أن هو التفت عن هذا الدفاع " •

(الطعن رقم ٤٩٧ لسنة ٤٦ ق ـ جلسة ١٩٧٩/٢/١٧)

الموافقة على التأجير من الباطن يأخذ بنطاقه فقط

القاعــدة (٥١٤)

المبدأ (٦٦١) الايصال الصادر من المؤجر بتقاضـــى الاجرة ومقابل التأجير من الباطن عن أحد شهور الصيف بمدينـــة الاسكندرية ـ لا يعد ترخيصا للمستأجر بالتأجير من الباطن علـــى مدار السـنة •

المحكمـــة

اذ كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على سند مـــن أن أيصال الاجرة عن شهر سبتمبر سنة ١٩٧١ مضافا اليها الزيـــادة القانونية يعتبر بمثابة ترخيص بالتأجير من الباطن على مدار السنة • مع أنه بمفرده ليس من شأنه أن يفيد موسميا وبغير اذن مـــن المالك ، وكان الحكم على هذا النحو قد تحجب عن تمحيص دفـــاع

الطاعن من أن تقاضيه الزيادة القانونية عن شهر واحد من شهور المصيف ليس من شأنه أن يعد تصريحا مطلقا بالتأجير من الباطن فانه يكون قد خالف القانون وشابه الاخلال بحق الدفاع .

(الطعن رقم ٢٢٣ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٧٩/١/١٠)

القاعدة (٥١٥)

المبدأ (٦٦٢) النص في العقد على منع التنازل عن الايجار بغير اذن كتابي من المؤجر وتصريح المؤجر للمستأجر بتأجير مفروشه بعد ذلك لمدة سنه فقط . قيام المستأجر بعد مرور السنة بالتنازل عن العين المؤجرة لآخر مما حدا بالمؤجر طلب أخلاء المستأجر الأصلي والمتنازل له عن الايجار لا يعد تعسفا في استعمال حقه .

الحكم

وحيث ان الطاعن ينعى بالسبب الثالث على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون وفي بيان ذلك يقول أنه تمسك أمام محكمة الاستئناف بان المطعون عليه الأول اذ طلب اخلاء عين النزاع لمجرد تنازل المستأجر الأصلي — المطعون عليه الثاني — عنها فانه يعتبر متعسفا في استعمال حقه ، لانه كان قد صرح هذا الاخير بتأجيرها مفروشا لقاء الزيادة القانونية وارتضى استغلالها كفندق مصرح

بادارته من وزارة السياحة لمدة طويلة • واذ التفت الحكم عن هـذا الدفاع فانه يكون قد خالف القانون •

وحيث ان النعى غير سديد ، ذلك أنه لما كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن البند الخامس من عقد الايجار الأصلى المبرم بين المطعون عليهما نص على عدم جواز التنازل عن الايجار للغير لأى سبب من الأسباب بدون اذن كتابى من المالك المؤجر والا أعتبر عقد الايجار باطلا ، وكان شرط الحصول على رضاء المؤجر بالتنازل عن الايجار يلحق بالشرط المانع المطلق فى الاثر فلا يستطيع المستأجر الا أن يصدع به دون أن يملك مناقشة الأسباب التى جعلت المؤجر يفرضه عليه ، فطالما أجاز المشرع الشرط المانع مطلقا أو مقيدا فلا محل للقول بأن المؤجر يتعسف فى استعمال حقه اذا تمسك بشرط يجيزه القانون وارتضاء المستأجر المتعاقد معه ، والذى لا يخوله حقه الشخصى فى المنفعة أكثر مما اتفق عليه مع المؤجر له — لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى تأييد حكم محكمة أول درجة على سند من أن المستأجر الأصلى تنازل عن العين المؤجرة للطاعن رغم أن عقد الايجار يحرمه منه صراحة ، وعلى عدم توافر شرط بيع المتجر عملا بالمادة ٥٩٤ من القانون المدنى على ما سلف بيانه فى الرد على السبب السابق ، فانه لا محل للقول بتعسف المؤجر فى استعمال حقه ، ولا على الحكم اذ التفت عن الرد على دفاع الطاعن بشأنه لأنه غير منتج وغير مؤثر فى النزاع •

ولما تقدم يتعين رفض الطعن •

(الطعن رقم ٦٠٧ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٧٨/٢/٢٢)

ممن يصدر الترخيص بالتأجير من الباطن فى حالة تأجير المال الشائع

القاعدة (٦ | ٥)

المبدأ (٦٦٣) اذا كانت العين مملوكه على الشيوع ، فان الترخيص الكتابى بالتأجير من الباطن أو التنازل عن الايجار يصدر ممن له حق الادارة •

الحكم

أن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه لما كانت المادة ٣/٨٢٨ من القانون المدنى تقضى بأنه اذا تولى أحد الشركاء أدارة المال الشائع دون أعتراض الباقين عد وكيلا عنهم ، فان مفاد هذا النص أن تعتبر هناك وكالة ضمنية قد صدرت الى الشريك الذى تطوع لأدارة المال الشائع من باقى الشركاء ويعد هذا الشريك أصيلا عن نفسه ووكيلا عن باقى الشركاء فى أدارة المال الشائع أدارة معتاده متنفذ الأعمال التى تصدر منه فى حق الشركاء الباقين سواء ما كان منها عملا ماديا أو تصرفا قانونيا تقتضيه الأدارة مما يعتبر معه هذا الشريك فى مفهوم المادة ٣/٧٠١ من القانون المدنى وكيلا عن باقى الشركاء وكالة عامه بالأداره ، وهى تشمل الأجاره ابتداء ومن باب أولى الموافقة على التنازل عنها الى مستأجر آخر فى ذات العقار أو الى شخص آخر •

(الطعن رقم ٩٤٠ لسنة ٥٠ ق — جلسة ١٩٨١/١/١٧)

القاعـــدة (٥١٧)

المبدأ (٦٦٤) علم المؤجر بقيام المستأجر بتأجير الشقة المؤجرة له من الباطن للغير مخالفا بذلك أحكام قوانين الايجار وسكوت المؤجر بعد علمه بتلك المخالفة مدة طويلة دون أن يقيم دعوى الأخلاء ضـــد المستأجر الأصلى لا يعنى موافقته الضمنية على التأجير من الباطن •

الحكـــم

وحيث ان مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه القصـــور فى التسبيب وفى بيان ذلك يقول ان الحكم اقام قضاءه برفض الدعوى علـــى سند من القول بان المؤجر قد اسقط حقه فى طلب الاخلاء لانه علـــم بواقعة التأجير من الباطن منذ سنة ١٩٧٣ ولم يحرك ساكنا فى حـــين ان تأخره فى رفع الدعوى انما كان للتثبت من وقوع المخالفة بعد ان زعم المطعون ضدهم الخمسة الاول ان شاغل العين قريب لهم وليس بسبب تنازله عن الشرط المانع من التأجير •

وحيث ان هذا النعى فى محله ، ذلك ان تنازل المؤجر ضمنيا عن الشـــرط المانع من التأجير من الباطن يجوز اثباته بالبينة والقرائـــن اعتبارا بان الارادة الضمنية تستمد من وقائع مادية وهى تثبت بجميـــع الوسائل ،على ان يستخلص هذا التنازل من واقع ينتجه — ولما كـــان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه انه استند فى قضائه بـــان الطاعن اسقط حقه فى طلب الاخلاء الى مجرد علمه بواقعة تأجير شـــقة النزاع من الباطن منذ سنة ١٩٧٣ ومضى مدة قبل اقامة دعوى الاخلاء،

واذ كان هذا الذى اقام الحكم عليه قضاءه لا يكفى وحده للقول بنزول الطاعن ضمنيا عن حقه فى طلب الاخلاء فان الحكم يكون مشوبا بالقصور فى التسبيب والفساد فى الاستدلال بما يستوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى اوجه الطعن .

(الطعن رقم ١٧٩٣ لسنة ٤٩ ق — جلسة ٢٠ مايو ١٩٨٥)

— الموافقة الضمنية على الايجار من الباطن أو التنازل .

القاعدة (٥١٨)

المبدأ (٦٦٥) قبض الاجرة مباشرة من المستأجر من الباطن أو المتنازل اليه أو اصدار ايصالات باسم ايهما دون تحفظ اعتباره موافقة على التنازل تقوم مقام الاذن الكتابى .

الحكم

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن قبض المالك او وكيله الاجرة من المستأجر من الباطن أو المتنازل له — الشاغل للعين — عن عقد الايجار مباشرة دون تحفظ يقوم مقام الاذن الكتابى الصريح الذى اشترطه القانون مما مفاده ان اصدار ايصالات الوفاء بالاجرة باسم المتنازل له شخصيا الشاغل للعين كطلبه دون تحفظ يعد دليلا على الموافقة على التنازل .

(الطعن رقم ١٢٤٢ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٨٤/٥/٢٣)

اثبات موافقة المؤجر

الكتابة ليست ركنا شكليا فى التصريح بالتأجير من الباطن أو التنازل عن العين المؤجرة •

القاعدة (٥١٩)

المبدأ (٦٦٦) ترخيص المؤجر للمستأجر بالتأجير من الباطن لا يجوز اثباته عن المنازعة فيه — كأصل — الا بالكتابة أو ما يقوم مقامها من يمين أو اقرار ومع ذلك يجوز اثبات التنازل الضمنى من المؤجر عن الشرط المانع من التأجير من الباطن بالبينة والقرائن •

المبدأ (٦٦٧) الكتابة ليست ركنا شكليا فى التصريح بالتأجير من الباطن أو التنازل عن العين المؤجره •

الحكم

مؤدى نص المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، أن المشرع لم يكتف بمجرد الحصول على ترخيص خاص من المالك بالتأجير من الباطن ليحول دونه ودون طلب الاخلاء ، بل شرط كذلك ان يكون الترخيص كتابة ، مما مؤداه أنه فى الأصل لا يجوز عند المنازعة فى حصوله اثباته بغير هذه الوسيلة التى حددها المشرع فاثبات الاذن بالتنازل الصريح يجب أن يكون كتابة أو ما يقوم مقامها من يمين أو اقرار • غير أن الكتابة فى الاذن الخاص ليست — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ركنا شكليا بل هى مطلوبة لاثبات التنازل عن

الشرط المانع لا لصحته ، فيمكن الاستعاضة عنها بالبينة أو بالقرائن فى الحالات التى تجيزها القواعد العامة استثناء فيجوز اثبات التنازل الضمنى بالبينة اعتبارا بأن الارادة الضمنية تستمد من وقائع مادية وهى تثبت بجميع الوسائل • ولما كان البين من الحكم الابتدائى أنه أحال الدعوى الى التحقيق لاثبات التنازل الضمنى عن الشرط المانع باثبات الوقائع المادية التى تستخلص منها ، فان استخلاص الحكم المطعون فيه للتنازل من واقع أقوال الشهود لا ينطوى بذاته على خطأ فى تطبيق القانون •

(الطعن رقم ٢٢٦ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٧٨/٤/٢٦)

— يثبت التصريح بالتأجير من الباطن أو التنازل بكافة الوسائل •

القاعدة (٥٢٠)

المبدأ (٦٦٨): الاذن الكتابى الصريح من المالك بالتأجير من الباطن يجوز اثباته بالبينة أو القرائن فى الحالات التى تجيزها القواعد العامة — استثناء ذلك أن الكتابة هى وسيلة اثبات فقط وليست ركنا شكليا لا يتوافر التصريح الا بها •

الحكم

لئن كانت المادة ٢٣/ ب من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين المقابلة للمادة ٣١/ ب من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذى أدرك الدعوى تشترط الحصول على اذن كتابى صريح من المالك

بالتأجير من الباطن ، الا أن الكتابة قد اشترطت فى هذه الحالة باعتبارها وسيلة اثبات فقط وليست ركنا شكليا لا يتوافر التصريح الا به ومن ثم فانه يقوم مقامها الاقرار أو اليمين ، كما يمكن الاستعاضة عنها بالبينة أو القرائن فى الحالات التى تجيزها القواعد العامة استثناء .

(الطعن رقم ١٣٤٩ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٧٩/١١/٢٨)

القاعدة (٥٢١)

المبدأ (٦٦٩) منع المستأجر من تأجير المكان من باطنه أو التنازل عن الأجاره حق مقرر لمصلحة المؤجر فيجوز له النزول عنه صراحة أو ضمنا ويجوز اثبات التنازل الضمنى بكافة طرق الاثبات .

الحكم

منع المستأجر من تأجير المكان من باطنه أو التنازل عن الاجارة حق مقرر لمصلحة المؤجر ، فيجوز له النزول عنه صراحة أو ضمنا ، وليس له من بعد حصوله طلب فسخ الاجارة بسببه ، ولئن كانت الكتابة كطريق لاثبات الاذن بالتنازل عن الشرط المانع ليست ركنا شكليا ولا هى شرط لصحته ، فيجوز اثبات التنازل الضمنى بكافة طرق الاثبات اعتبارا بأن الارادة الضمنية تستمد من وقائع مادية تثبت بجميع الوسائل .

(الطعن رقم ٦٧٤ لسنة ٤٦ ق — جلسة ١٩٧٩/٢/٢٨)

القاعـــدة (٥٢٢٠)

المبدأ (٦٧٠) اشتراط الكتابة فى اذن المؤجر للمستأجــــر بالتأجير من الباطن أو التنازل عن الايجار ليس ركنا شكليا فيه وانمـــا اشترطت الكتابة كوسيلة للاثبات فيجوز اثبات الاذن باليمين الحاســـمة أو الاقرار الصريح أو الضمنى .

الحكـــم

ان النص فى المادة ٢٣/ ب من القانون ٥٢ لســـــنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٣١/ ب من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، على أنه يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان اذا أجر المستأجر المكان المؤجر مــــن الباطن أو تنازل عنه ، أو تركه للغير بأى وجه من الوجوه بغير اذن كتابى صريح من المالك وهو ما يتفق وما ورد فى عقد الايجار ، يدل علـى أن المشرع قد أجاز للمؤجر اخلاء المكان المؤجر من المستأجر اذا أجره مـن الباطن أو تنازل عنه للغير بغير أذن كتابى صريح منه واشتراط الكتابـــة فى الاذن ليس ركنا شكليا فيه وانما اشترطت الكتابة كوسيلة للاثبات ومـن ثم فيجوز اثبات الاذن باليمين الحاسمة أو الاقرار الصريح أو الضمنى ..

لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظـــــر وانتهى الى الحكم باخلاء الطاعن استنادا الى عدم جواز اثبات الاذن بالتأجير من الباطن بغير الكتابة وحجبه هذا عن بحث قيام الاذن — بادلة أخرى تجزىء عن الكتابة فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون ..

(الطعن رقم ٩٥٦ لسنة ٤٨ ق — جلسة ٢٠/٢/١٩٨٠)

التنازل عن الشرط المانع من التأجير من الباطن يجوز أثباته بكافة طرق الاثبات ومنها البينة •

القاعـــدة (٥٢٣)

المبدأ (٦٧١) ترخيص المؤجر للمستأجر بالتأجير من الباطـــن لا يثبت بغير الكتابة اما التنازل الضمنى عن الشرط المانع من التأجـــير من الباطن فيجوز اثباته بكافة طرق الاثبات ومنها البينة اعتبارا بـــأن الارادة الضمنية تستمد من وقائع مادية تثبت بجميع الوسائل •

الحكـــم

ولئن كان مؤدى نص المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسـنة ١٩٦٩ المنطبق على واقعة الدعوى ، ان المشرع لم يكتفى بمجرد الحصول على ترخيص خاص من المؤجر بالتأجير من الباطن ليحول دونه وطلب الاخلاء، بل اشترط ان يكون الترخيص كتابة مما مؤداه انه لا يجوز فى الأصـــل عند المنازعة فى حصوله اثباته بغير هذه الوسيلة ، الا انه لما كان منـع المستأجر من تأجير المكان لآخر هو حق مقرر لمصلحة المؤجر فيجوز لـــه التنازل عنه صراحة أو ضمنا ، وليس له من بعد حصوله طلب فســـخ الاجارة والاخلاء بسببه ، والكتابة فى الاذن الخاص ليست — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ركنا شكليا فيه ، بل هى مطلوبة لاثبات الاذن بالتأجير من الباطن ، أما التنازل الضمنى عن الشرط المانـــع فيجوز اثباته بكافة طرق الاثبات ومنها البينة اعتبارا بأن الارادة الضمنية تستمد من وقائع مادية تثبت بجميع الوسائل • •

(الطعن رقم ٢٩٢ لسنة ٤٦ ق — جلسة ١٩٨١/٥/٢٣)

القاعـــدة (٥٢٤)

المبدأ (٦٧٢) الكتابة ليست ركنا شكليا فى الأذن بالتأجير من الباطن بل هى مجرد دليل للأثبات •

المبدأ (٦٧٣) قبض المالك الأجرة من المتنازل اليه وعـــدم أعتراضه على التنازل رغم علمه الأكيد به يعد أقرارا ضمنيا منه بالموافقـة عليه مما يغنى عن الأذن الكتابى •

الحكـــم

لما كان الثابت من الأوراق أن المطعون ضده العاشر أخطـــر الشركة المطعون ضدها الأخيرة فى ١٩٦٩/٣/١ بتبادل شقته التى كان يقيم بها بشقة الطاعن بذات العقار ، واستمر الطاعن يسدد أجرة تلك الشقة طوال ما يقرب من سبع سنوات كانت فيها الشركة المطعـــون ضدها الأخيرة صاحبة الحق فى تأجيرها وفى الاذن بالتنازل عـــن الايجار للغير ، ولم تعترض على التنازل رغم علمها الأكيد به من الاخطار الموجه اليها من المتنازل فان هذا السلوك منها يتضمن اقرارا ضمنيـا منها بالموافقة عليه مما يغنى عن الاذن الكتابى منها بذلك •

(الطعن رقم ٧٣٨ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٠/٢/٢٧)

— اثبات التنازل عن الشرط المانع للتأجير من الباطن .

القاعـدة (٥٢٥)

المبدأ (٦٧٤) ايجار " ايجار الاماكن " التأجير من الباطن " اثبات " حق المستأجر فى التأجير من الباطن أو التنازل عن الايجار شرطه الحصول على اذن كتابى خاص بذلك من المالك . الكتابة اعتبارها وسيلة اثبات لا شرط صحة . أثره . جواز اثبات التنازل عن الشـرط المانع من التأجير من الباطن بالبينة .

الحكـم

مؤدى نص المادة ٢٣/ ب من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ — المقابلة للمادة ٣١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ — ان المشرع لـم يكتفى لمجرد الحصول على اذن خاص من المالك بتأجير المكان المؤجـر من الباطن أو التنازل عنه أو تركه للغير ليحول دون طلب الاخـلاء ، بل بشرط كذلك ان يكون الاذن كتابة ، الا أن الكتابة فى الاذن الخاص ليست — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ركنا شكليا بل هـى مطلوبة لاثبات التنازل عن الشرط المانع لا لصحته فيمكن الاستعاضـة عنها بالبينة والقرائن فى الحالات التى تجيلها القواعد العامة استثناء يجوز اثبات التنازل الضمنى بالقرائن اعتبارا بأن الارادة الضمنية تستمد من وقائع مادية وهى تثبت بجميع الوسائل .

(الطعن رقم ١٧٠٨ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٨٤/٢/٢٣)

القاعـــدة (٥٢٦)

المبدأ (٦٧٥) لكى يقوم المستأجر بالتأجير من الباطـــن أو التنازل عن عقد الايجار ولا يتعرض لخطر الاخلاء يجب عليه الحصـــول على أذن كتابى صريح من المالك بذلك • قبض وكيل المالك الأجـرة من المتنازل له عن الايجار مباشرة ودون تحفظ يعد بمثابة موافقة من المالك تقوم مقام الاذن الكتابى •

الحكـــم

وان كان مفاد نص الفقرة (ب) من المادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المقابلة للفقرة (ب) من المادة ٢٣ من القانـــون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أنه لا يجوز للمستأجر أن يؤجر المكان المؤجـــر من الباطـن أو يتنـازل عن عقد الايجـار بغير اذن كتابـــى صريح من المالك ، الا أن قبض المالك أو وكيله الاجرة من المستأجريـن من الباطـن أو المتنـــازل له عـن عقـد الايجـــار مباشـرة ودون تحفظ يقوم مقـــام الأذن الكتابـى الصريح الـــذى أشترطه القانون باعتبار ان الكتابـــة وســـيلة للأثبـــات وليســت ركنـــا شـــكليا فى الأذن ومـــن ثـم يعـــد بمثابـــة أقـــرار مـــن المالـــك للايجـــار من البـــاطن أو التنـــازل عنـــه •

(الطعن رقم ٤٠٣ لسنة ٤٠ ق — جلسة ١٢/١/١٩٧٧)

القاعدة (٥٢٧)

المبدأ (٦٧٦) يترتب على ثبوت موافقة المالك ضمنا على تنازل المستأجر الأصلى عن الايجار ، اعتبار المتنازل له هو المستأجر للعين ويحق للمستأجر الجديد فى هذه الحالة تأجير العين من الباطن خلال فترة اقامته الموقوته بالخارج •

الحكم

اذ كان يبين من الذى قرره الحكم المطعون فيه أنه اتخذ من استلام وكيل الطاعنين الأجرة من المطعون عليه الثانى مباشرة دون تحفظ دليلا على موافقتهم على تنازل المستأجر الأصلى له عن الايجار واعتباره هو المستأجر للعين ، فأنه لا يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون • لما كان ما تقدم وكانت هذه الدعامة كافية لحمل قضاء الحكم ، فان من حق المطعون عليه الثانى ترتيبا عليها أن يؤجر العين من باطنه الى المطعون عليها الأخيرة مدة اقامته الموقوتة بالخارج وفقا للفقرة الثانية من المادة ٢٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ •

(الطعن رقم ٤٠٣ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٢/١/١٩٧٧)

ما لا يعد تصريحا من المالك بالتأجير من الباطن والتنــــازل عــن الايجــــار .

عدم أعتراض المالك مده طويله على التأجير من الباطن لا يعد موافقة ضمنية منـــه .

القاعــدة (٥٢٨)

المبدأ (٦٧٧) يشترط لكى يمكن للمستأجر التأجير مــــن الباطن أن يحصل على موافقة كتابيه صريحه من المؤجر بذلك .

المبدأ (٦٧٨) عدم أعتراض المالك مده طويله علــــى تأجير المستأجر العين المؤجره من الباطن لا يعد موافقة ضمنية منــه على التأجير من الباطن .

. ما نصت عليه الماده ٢٣ ب من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ من أنه يجوز للمؤجر طلب اخلاء المكان اذا قام المستأجر بتأجيره من الباطن أو تنازل عنه أو تركه للغير بأى وجه من الوجوه بغـير اذن كتابى صريح من المالك ، مفاده أن المشرع استلزم لتوقى طلب اخـلاء العين فى الحالات الواردة بها – أن يكون لدى المستأجر موافقــة كتابية صريحة من المؤجر المالك على ذلك ، ومن ثم فلا يقبل الادعـاء بصدور موافقة ضمنية منه مستفادة من علمه بذلك وعدم اعتراضـــــه

عليـه ، ولما كان قوام ما تدعيه الطاعنة من أن المؤجر قد تنازل ضمنيا عن الشرط المانع من التأجير من الباطن هو علمه بالمخالفة وعـدم اعتراضه عليها منذ سنة ١٩٥٨ وحتى سنة ١٩٧٢ فان الحكـم المطعون فيه اذ أطرح هذا الدفاع — لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانـون .

المبدأ (٦٧٩) أدعاء المستأجر بموافقة المؤجر الضمنيه على التأجير من الباطن واستدلاله على ذلك بقبض المؤجر الأجرة بعـد تحقق سبب الفسخ لا يجوز اثارته لأول مرة أمام محكمة النقض .

الاستدلال على موافقة المطعون عليه الأول — المؤجر — على تجديد العقد ضمنيا مع استمراره فى قبض الأجرة رغم تحقق سبـب الفسخ وحتى بعد الحكم بالاخلاء ابتدائيا واستئنافيا — هو دفـاع جديد لم تقدم الطاعنه — المستأجره الأصليه — ما يثبـت اثارتها له أمام محكمة الاستئناف ، ومتعلق بفهم الواقع فى الدعوى بما لا يجوز معه التحدى به لأول مرة أمام محكمة النقـض .

المحكمـة

ملاحظة : نذكـر وقائع الدعوى فى هذا الحكم نظرا لأهميتها فـى احاطة القارئ بفحوى الحكـم .

أولا : وقائع الدعـوى :

وحيث ان الوقائع — على ما يبين من الحكم المطعون فيـه

وسائر أوراق الطعن — تتحصل فى أن المطعون عليه الأول أقـــام الدعوى رقم ٧٧٣٥ سنة ١٩٧٠ مدنى كلى القاهرة ضد الطاعنـــة والمطعون عليهما الثانى والثالث للحكم بفسخ عقد الايجار المبرم بينه وبين الطاعنة بتاريخ ١٩٤٣/٨/١١ عن المحل المبين بصحيفـــة الدعوى وباخلائه وتسليمه اليه وذلك تأسيسا على قيام الطاعنـــة بتأجيره من الباطن الى المطعون عليه الثانى الذى قام بـــدوره بتأجير " فاترينة " ملحقه به الى المطعون عليه الثالث . قضـــت المحكمة بالطلبات — استأنفت الطاعنة الحكم بالاستئناف رقم ٣٥٩٨ سنة ٨٨ ق القاهرة ، وبتاريخ ١٩٧٢/١١/٢٦ قضت المحكمـــة بتأييد الحكم المستأنف طعنت الطاعنة فى هذا الحكم بطريق النقض ، وقدمت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الرأى برفض الطعن .

ثانيا : الحكـــم :

وحيث ان الطعن بنى على سببين تنعى الطاعنة بأولهما علـــى الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبيب ، وفى بيان ذلك تقول أنها تمسكت أمام محكمة الموضوع بأن العلاقـــة بينها وبين المطعون عليه الثانى ليست علاقة ايجار بل شركـــة ، وأن العقد المبرم بينهما بتاريخ ١٩٦٦/١١/٢١ هو فى حقيقته شركـــة وليس ايجارا ولا يعتبر من ثم ايجارا من الباطن ولا نزولا عن الايجار ، هذا الى أن المطعون عليه الأول قد تنازل — ضمنيا — عن الشرط المانع من التأجير من الباطن — بفرض حصوله — لعلمه بوقـــوع المخالفة وعدم اعتراضه عليها منذ سنة ١٩٥٨ ، واذ أطرح الحكم هذا

الدفاع وأغفل الرد عليه فانه يكون معيبا بالخطأ فى تطبيق القانـــون والقصور فى التسبيب •

وحيث ان هذا النعى مردود فى شقه الأول بما هو مقرر فـــى قضاء هذه المحكمة من أن لمحكمة الموضوع سلطة بحث الدلائـــل والمستندات المقدمة واستخلاص ما ترى أنه واقع الدعوى ، وتفسيـــر العقود والمحررات لتعرف حقيقة القصد منها والأخذ بما تقتنع بـــه وتطمئن اليه متى كان لا يخالف الثابت بها ولا يخرج عما تحتملـــه عباراتها وبغير رقابة عليها فى ذلك لمحكمة النقض ، لما كان ذلـك ، وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أنه واجه دفاع الطاعنـــة المبين بسبب النعى ورد عليه بما يقتضيه مستخلصا من الثابت بالعقد الصادر منها الى المطعون عليه الثانى بتاريخ ١٩٦٦/١١/٢١ أنها قد تنازلت عن حق الانتفاع واستغلال المحل التجارى موضوع الـــنزاع الى المطعون عليه الثانى فى مقابل مبلغ ٢٥ جنيه يدفعها اليهـــا شهريا فضلا عن التزامه بدفع أجرة المحل الى المالك — وكذلك مـا قام عليه الدليل من قيام المطعون عليه الثانى بتأجير واجهة المحـــل الى المطعون عليه الثالث — أن الطاعنة قد تنازلت عن ايجار المحل الى المطعون عليه الثانى وأنه لا صحة لما ادعته من أن هذا الأخير كان شريكا لها فى استغلال المحل المذكور ، وكان هذا الـــذى استخلصه الحكم المطعون فيه سائغا وله أصله الثابت بالأوراق ومؤديـا الى النتيجة التى انتهى اليها ، فان النعى عليه بهذا الشق يكـــون فى غير محله • هذا والنعى فى شقه الثانى مردود ، ذلك أن مـــا نصت عليه المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ من أنه يجـــوز

للمؤجر طلب اخلاء المكان اذا قام المستأجر بتأجيره من الباطن أو تنازل عنه أو تركه للغير بأى وجه من الوجوه بغير اذن كتابى صريح من المالك ، مفاده أن المشرع استلزم لتوقى طلب اخلاء العين فى الحالات الواردة بها أن يكون لدى المستأجر موافقة كتابية صريحة من المؤجر المالك على ذلك ، ومن ثم فلا يقبل الادعاء بصدور موافقة ضمنية منه مستفادة من علمه بذلك وعدم اعتراضه عليه ، ولما كان قوام ما تدعيه الطاعنة من ان المؤجر قد تنازل ضمنيا عن الشرط المانع من التأجير من الباطن هو علمه بالمخالفة وعدم اعتراضه عليها منذ ١٩٥٨ وحتى ١٩٧٢ ، فان الحكم المطعون فيه — اذ أطرح هذا الدفاع — لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون أو شابه قصور ويكون النعى عليه — بهذا الشق — على غير أساس .

وحيث ان الطاعنة تنعى بالسبب الثانى على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبيب ، وفى بيان ذلك تقول أنها تمسكت فى دفاعها أمام محكمة الاستئناف أنه بفرض اعتبار العلاقة بينها وبين المطعون عليه الثانى تأجيرا من الباطن ، فان المطعون عليه الأول قد وافق على ذلك وتنازل عن الشرط المانع من التأجير من الباطن وذلك بتقاضيه للأجرة بعد تحقق سبب الفسخ وبعد صدور الحكم الابتدائى مما مفاده أن عقد الايجار قد تجدد ضمنيا بعد وقوع الفسخ وبعد الحكم بالاخلاء ابتدائيا واستئنافيا .

وحيث ان النعى مردود — فى شقه الأول — بما سلف بيانه فى الرد على الشق الثانى من السبب الأول . هذا الى أن ما جاء

بالشق الثانى من النعى — من الاستدلال على موافقة المطعون عليه الأول على تجديد العقد ضمنيا — من استمراره فى قبض الأجــــرة رغم تحقق سبب الفسخ وحتى بعد الحكم بالاخلاء ابتدائيا واستئنافيا — هو دفاع جديد لم تقدم الطاعنة ما يثبت اثارتها له أمام محكمــــة الاستئناف — ومتعلق بفهم الواقع فى الدعوى ، بما لا يجوز معـــه التحدى به لأول مرة أمام محكمة النقض — ومن ثم كان هذا الشق من النعى غير مقبــول •

ولما تقدم يتعين رفض الطعن •

(الطعن رقم ٦٠ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٩/٣/٣١)

القاعـدة (٥٢٩)

المبدأ (٦٨٠) الاذن بالتأجير من الباطن المانع مـــن الاخلاء يتعين أن يكون صريحا وصادرا من صاحب الصفة فيه وعلـــم صاحبه بالواقعة وتراخيه عن رفع الدعوى بالاخلاء لا يكفى للقــــول بموافقته عليه ونزوله عن حقــه فى طلب الاخـــلاء •••

المحكمــــة

— مجرد علم المطعون ضده الأول بواقعة التأجير من الباطن ثم انقضاء بضعة أشهر قبل اقامة الدعوى بالاخلاء لا يكفى للقول بموافقتـه عليه ونزوله ضمنا عن حقه فى طلب الاخلاء •••

(الطعن رقم ٥٧٤ لسنة ٤٩ ق — جلســة ١٩٨٠/٢/٢٠)

قبض المؤجر مقابل التأجير مفروش من الباطن لا يعد موافقة منه علـــى التأجير من الباطن .

القاعـــدة (٥٣٠)

المبدأ (٦٨١) قبض المؤجر النسبة المقرره مقابل التأجير مفروشا بالاضافة الى الأجرة لا يعد موافقة على التأجير من الباطن .

المحكمـــة

اذ كانت محكمة الموضوع قد استظهرت ما تدل عليه ايصـــالات سداد الأجرة وما ثبت بها عن مقابل التأجير مفروشا التى تحاج بهـــا الطاعنة ، وما حدا بالمطعون عليه لقبول تلك الزيادة فى أجرة العين مستندة فى ذلك الى تفسير مستمد من ظاهرها ومن ظروف الدعـوى .وملابساتها التى بينتها ومن القرائن العديدة التى ساقتها فى تفصيل وايضاح وكانت الأسباب التى اقامت المحكمة عليها قضاءها فى هـــذا الخصوص تؤدى الى النتيجة التى انتهت اليها . فان النعى علـــى الحكم بالمسخ والفساد فى الاستدلال يكون فى غير محله ، لما كـــان ذلك وكان ما استظهره الحكم المطعون فيه فى حدود سلطتـــــه الموضوعية فى فهم الواقع فى الدعوى استخلاصا سائغا له أصله الثابت بالأوراق ومن ذلـــك ما أورده فى شأن اضافة النسبة المقررة مقابـل التأجير مفروشا الى ايصال اداء الاجرة وانها لا تعد موافقة مـــن من المؤجر فان ما انتهى اليه الحكم من ان تأجير الطاعن لعـــين

النزاع مفروشة وفى غير الحالة المستثناه التى أوردتها المادة ٢٦ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يعتبر تأجيرا من الباطن دون اذن من المطعون عليه — المؤجر — فان النعى عليه بالفساد فى الاستدلال والخطأ فى تطبيق القانون يكون فى غير محله •

(الطعن رقم ١٠٢٠ لسنة ٥٠ ق — جلسة ٢٨/٢/١٩٨١)

لا يجوز للمؤجر العدول عن الترخيص بالتأجير من الباطن بعد موافقته عليه •

القاعدة (٥٣١)

المبدأ (٦٨٢) اذا وافق المؤجر على التصريح للمستأجر بالتأجير من الباطن أو التنازل عن الأيجار فانه لا يجوز له بعد ذلك العدول عن تلك الموافقة ، ومن ثم لا يجوز له طلب الأخلاء •

المحكمة

" منع المستأجر من تأجير المكان من باطنه أو التنازل عن الاجارة حق مقرر لمصلحة المؤجر ، فيجوز له النزول عنه صراحة أو ضمنا ، وليس له من بعد حصوله طلب فسخ الاجارة بسببه ، ولئن كانت الكتابة كطريق لاثبات الاذن بالتنازل عن الشرط المانع ليست ركنا شكليا ولا هى شرط لصحته ، فيجوز اثبات التنازل الضمنى بكافة طرق الاثبات اعتبارا بأن الارادة الضمنية تستمد

من وقائع مادية تثبت بجميع الوسائل " .

(الطعن رقم ٦٧٤ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٩٧٩/٢/٢٨)

التصريح بالتأجير من الباطن يقيد التصريح بالتنازل عن عقد الايجار والعكس .

القاعدة (٥٣٢)

المبدأ (٦٨٣) اقامة الحكم قضاءه برفض طلب الاخلاء على ما ورد بالعقد من التصريح بالتأجير من الباطن وهو ما يكفى لحمله - النعى على اهداره بند المنع من التنازل عن الايجار - غير منتج .

المحكمة

اذا كان البين أن الحكم لم يؤسس قضاءه على تنازل المطعون عليها الثانية للمطعون عليه الاول عن عقد الايجار المحظور بالبند الرابع عشر منه ، وانما جرى على التأجير من الباطن وهو ما يكفى لحمل قضاءه ، فان النعى عليه فى صدد ما أورده تزايدا من اهدار لذلك البند وما استخلصه فى قياس حكم التحريم على الاباحة لا يصادف محلا من قضاء الحكم ويكون بفرض صحته غير منتج ولا جدوى منه .

(الطعن رقم ٦٨٢ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٧/٥/٢٥)

صورية التصريح بالتأجير من الباطن من عدمه من مسائل الواقع

القاعـدة (٥٣٣)

المبدأ (٦٨٤) النعي بصورة الاتفاق على التصريـح بالتأجير من الباطن - عدم جواز اثارته لاول مرة امام محكمة النقض.

المحكمـة

اذ كان ما يثيره الطاعن من صورية الاتفاق على التصريـح بالتأجير من الباطن يعد سببا جديدا لم يسبق له التمسك به أمـام محكمة الموضوع لانه واقع لا يجوز ابداؤه لاول مرة أمام محكمة النقض .

(الطعن رقم ٦٥٢ لسنة ٤١ ق - جلسة ١٩٧٦/٤/١٤)

يجب على المحكمة تمكين الخصوم من أثبات دفاعهـم .

القاعـدة (٥٣٤)

المبدأ (٦٨٥) التفات المحكمة عن تحقيق دفاع المستأجـر وأحالة الدعوى للتحقيق كطلبه لأثبات موافقة المؤجر على التأجير مـن الباطن - يعد قصـورا .

المحكمـة

" ... ولما كان هذا التصريح اشترطه القانون باعتبار ان الكتابة وسيلة للاثبات وليست ركنا شكليا فيه ، ومن ثم يجوز اثبات التنازل عن حظر التأجير من الباطن بنكول المؤجر عن اليمين أو باقراره الصريح أو الضمنى ، وكان الثابت من مدونات الحكم أن الشركة الطاعنة قد تمسكت امام محكمة الموضوع بأن المالكتين قد تسلمتا منها الايجار بغير تحفظ مدة عامين وذلك بواسطة وكيلهما مما يعتبر تنازلا ضمنيا عن التصريح الكتابى بالتأجير من الباطن ، وطلبا احالة الدعوى الى التحقيق لاثبات دفاعهما المشار اليه ومع ذلك لم يعر الحكم هذا الطلب التفاتا ولم يرد عليه ، فانه يكون قاصر التسبيب ويتعين نقضه والاحالة " .

(الطعن رقم ١٥٠٩ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٠/٦/٤)

مقابل التأجير من الباطن والتزام المستأجر بأدائه

القاعدة (٥٣٥)

المبدأ (٦٨٦) الترخيص للمستأجر بالتأجير من الباطن — ميزة جديدة — تقويمها واضافة مقابلها للاجرة — حق المؤجر فى تقاضى هذا المقابل ولو تقاعس المستأجر عن الانتفاع بهذه الميزة — ليس للمستأجر التحلل منها بارادته المنفردة .

المحكمة

الاصل فى ظل القوانين الاستثنائية المنظمة للعلاقات بين المؤجرين والمستأجرين هو عدم جواز التأجير من الباطن الا بأذن كتابى صريح من المالك ولما كان من شأن تخويل المستأجر هذا الحق توسيع نطاق انتفاعه بالعين المؤجرة الامر الذى لا مخالفة للقانون فيه فى اعتبار هذا الاذن ميزة جديدة تضاف قيمتها الى الاجرة القانونية وكان حق المؤجر فى استيفاء الاجرة المستحقة له منوطا بوفائه للمستأجر بالتزامه التعاقدى بتمكينه من الانتفاع بالشئ المؤجر حسبما انعقد عليه الاتفاق بغض النظر عن تقاعس المستأجر عن هذا الانتفاع وكان من المقرر فى العقود التبادلية — ومنها عقد الايجار — انه لا يسوغ لاحد الطرفين أن يستقل بتعديل أحكام العقد أو أن يتحلل من التزاماته المترتبة عليه بارادته المنفردة فانه لا وجه للقول بأن من حق المستأجر ارغام المؤجر على الرضوخ لرغبته فى التنازل عن ميزة مشروعة تم الاتفاق عليها بينهما فى عقد الايجار لما فى ذلك من اخلال بالقوة الملزمة للعقد واهدار للتوازن بين حقوق العاقدين .

(الطعن رقم ٩٠٤ لسنة ٤٥ ق — جلسة ١٩٧٩/١/٢٧)

القاعدة (٥٣٦)

المبدأ (٦٨٧) استحقاق المؤجر لمقابل الترخيص للمستأجر بتأجير العين من الباطن سواء انتفع بهذه الرخصة من عدمه — مناطه — انعقاد الايجار من البداية بقصد استعمال المكان المؤجر مفروشا بمعرفة المستأجر — عدم

جواز تنازل المستأجر عن هذا الحق بارادتـــه المنفـردة .

المحكمـــة

أنه وان كان - المقرر فى قضاء هذه المحكمة - أن المقصود باستعمال المكان مفروشا فى معنى المادة الرابعة من القانون رقـــم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هو وجود اتفاق عليه بين المؤجر والمستأجـــر وان يكون التأجير دون أثاث ليفرشه المستأجر بنفسه ويستغله مفروشـــا ، وفى هذه الحالة تستحق علاوة السبعين فى المائة سواء انتفـــــع المستأجر بهذه الرخصة أو لم ينتفع وسواء أجره من الباطن مفروشا أو غير مفروش ، الا أن مناط الاخذ بهذه القاعدة أن يثبت أن الايجـار قد انعقد منذ البداية على مكان بقصد استغلاله مفروشا بمعرفـــة المستأجر ، وعلى وجه ما كان المؤجر ليرتضى معه ابرامه لو تقـــدم اليه المستأجر بطلب استئجاره سكنا خاصا له ، ففى هذه الصـــورة يعتبر التصريح شـرطا جوهريا من شرائط انعقاد العقد لا يملـــك المستأجر بارادته المنفردة العدول عنه واخطار المؤجر برغبته فـــى استعمال العين سكنا خاصا لـــه .

(الطعن رقم ٥٥٧ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٧/٣/٣٠)

القاعـدة (٥٣٧)

المبدأ (٦٨٨) جواز الجمع بين زيادة الاجرة مقابـــــل الترخيص بالتأجير من الباطن وزيادتها مقابل التأجير للاغـــــراض

التجارية — حظر الجمع بين هذه الزيادة الاخيرة وزيادة الاجر مقابل استغلال المكان مفروشا أو تأجيره مفروشا .

المحكمة

القول بحظر الجمع بين زيادتى الترخيص بالتأجير من الباطن والتأجير لاغراض تجارية غير سائغ لان الحظر يقتصر — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — على حالتى الاماكن المؤجرة بقصد استغلالها مفروشة أو تؤجر مفروشة الامر المنتفى فى واقع الدعوى ، اذ الثابت من عقد الايجار أن الاذن بالتأجير من الباطن جاء مجردا ولم يرخص فيه بالتأجير من الباطن مفروشا ولم يدع الطاعن أنه أجرها كذلك . لما كان ما تقدم وكان البين من الحكم المطعون فيه انه قد انتهى فى حدود سلطته الموضوعية الى أن تقدير المقابل للترخيص بالتأجير من الباطن غير مبالغ فيه ولم يتخذ ذريعة للتحايل على أحكام القانون ، وأنه لم يحدد الزيادة باعتبار العين المؤجرة مصرحا بتأجيرها مفروشة ، وانما أضاف مقابل ميزة التأجير من الباطن الممنوحة للمستأجر استنادا الى تقويم كل شرط أو التزام جديد لم يكن واردا فى العقود المبرمة قبل أول مايو سنة ١٩٤١ أو لم يجر العرف فى هذا التاريخ بمنحه للمستأجر ، وكان الثابت أنه منع اضافة نسبة الستين فى المائة الخاصة بالاستعمال التجارى لم يتجاوز الحكم فى تقديره مقابل الترخيص معدل السبعين فى المائة باعتبارها الحد الاقصى ، فان النعى على الحكم بالخطأ فى تطبيق القانون يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ٦٥٢ لسنة ٤١ ق — جلسة ١٤/٤/١٩٧٦)

الفصل السابع

الأحكام المتعلقة بدعوى الاخلاء بسبب التأجير من الباطن أو التنازل أو الترك

١

الحارس القضائى من حقه رفع دعوى الاخلاء للتأجير من الباطن

القاعدة (٥٣٨)

المبدأ (٦٨٩) التزام الحارس بالمحافظة على الأموال لا يقتصر على الأعمال المادية بل يمتد الى حمايتها مما قد يعتريها من اضرار باتخاذ ما يستدعيه من اجراءات ادارية أو قضائية في صددها — دعوى الطرد للغصب تندرج ضمن سلطته •

المحكمة

— لما كانت سلطة الحارس القضائى -وفقا لنص المادة ٧٣٤ من القانون المدنى تلزمه المحافظة على الأموال التى يتسلمها بمراعاة طبيعتها والظروف المحيطة بها • وما تتطلبه من أعمال لرعايتها باذلا فى ذلك عناية الرجل المعتاد • ولا يكتفى بالعناية التى يتوخاها عادة فى شئونه الشخصية وكان هذا الالتزام الملقى على عاتق الحارس لا يقتصر على حفظ الأموال مما قد يصيبها من أعمال مادية • بل يوجب عليه أيضا أن يتفادى بشأنها ما قد يعتريها من

أضرار باتخاذ ما تستدعيه من اجراءات ادارية أو قضائية فى صددها وكانت طبيعة هذا الالتزام وانصبابه على مال مشمول بالحراسة وموجود حكما أو فعلا فى حوزة الحارس، يقتضى أن ترفع منه أو عليه — دون المالك للمال — كافة الدعاوى المتعلقة بأعمال الحفظ والصيانة الداخلة فى سلطته ، ولما كان ذلك وكان الواقع فى الدعوى ان المطعون ضده طلب طرد الطاعنين الأول والثانى على سند من شغلهما شقة النزاع بغير سند وبطريق الغصب ، فان ما سلكه بوصفه حارسا قضائيا من اقامة الدعوى وتحديد الطلبات فيها — أيا كان وجه الرأى فى سدادها — يندرج ضمن سلطة الحارس القضائى فى تأدية التزامه بالحفاظ على الأموال المشمولة بحراسته ، وهى بذلك تدخل فى أعمال ادارته .

(الطعن رقم ٨٩ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٦/٥/١٩٨١)

— على من ترفع دعوى الأخلاء

— ضرورة أختصام المستأجر الأصلى والا أعتبرت الدعوى غير مقبوله

القاعدة (٥٣٩)

المبدأ (٦٩٠) دعوى الأخلاء للتأجير من الباطن ترفع من المالك على المستأجر الأصلى بحيث اذا لم يختصم فى الدعوى المستأجر الأصلى وأختصم المستأجر من الباطن وحده تكون

الدعوى غير مقبـولة لرفعها على غير ذى صفـــة •

المحكمـــة

لما كانت دعوى الاخلاء للتأجير من الباطن بدون اذن كتابى من المالك محلها فسخ الاجارة الصادرة منه الى المستأجر الاصلـــى • وليس الايجار ممن الباطن اذ أنه ينقضى حتما بانقضاء الايجـــــار الاصلى ، ومن ثم فهى ترفع من المالك لا على المستأجر من الباطـــن وانما على المستأجر الاصلى ليقول كلمته فيما اسند اليه من اخـــــلال بالعقد بحيث اذا لم يختصم فى الدعوى واختصم المستأجر من الباطن وحده كانت غير مقبولة لرفعها على غير ذى صفة على انه يجوز للمالـــك ان يدخل المستأجر من الباطن فى الدعوى الى جوار المستأجـــــر الاصلى وان كان ذلك غير ضرورى لان الحكم الصادر ضد المستأجـــر الاصلى يجوز تنفيذه على المستأجر من الباطن ولو لم يختصم فـــــى الدعوى اذ كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بالاخلاء اعمالا للمادة ٢٣/ ب من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ استنادا الى ان وارثة المستأجر الاصلى قد أجرت عين النزاع للطاعن بـــدون اذن كتابى من المالك دون أن يختصمها فى الدعوى فانه يكون قد أخطـأ فى تطبيق القانـــــون •

(الطعن رقم ١٩٧٤ لسنة ٥٠ ق — جلسة ٢٧/٦/١٩٨١)

— الخصوم فى دعوى الاخلاء للايجار من الباطن أو التنازل .

القاعدة (٥٤٠)

المبدأ (٦٩١) دعوى الاخلاء للتنازل عن الايجار دون اذن هى دعوى فسخ عقد ايجار . وجوب اختصام المستأجر الاصلى او ورثته فيها . علة ذلك .

الحكم

دعوى الاخلاء للتنازل عن الايجار دون اذن هى دعوى فسخ عقد الايجار الصادر منه الى المستأجر الاصلى فيجب رفعها على هذا الاخير أو على ورثته اذ لا تستقيم الدعوى باختصام المتنازل له عن الايجار وحده لانعدام العلاقة العقدية بينه وبين المالك باعتبار ان العقد لا ينفسخ على غير عاقديه .

(الطعن رقم ١٦٧٤ لسنة ٥٣ ق — جلسة ١٦/٤/١٩٨٤)

القاعدة (٥٤١)

المبدأ (٦٩٢) دعوى الاخلاء للتأجير من الباطن أو التنازل عن الايجار يتعين فيها اختصام المستأجر الأصلى والا اعتبرت الدعوى غير مقبولة اذا لم يختصم فيها أو تركت الخصومة بالنسبة له باعتبار أن العقد لا ينفسخ على غير عاقديه •

— دعوى الاخلاء للتأجير من الباطن أو للتنازل عن الايجار بدون اذن كتابى من المالك محلها فسخ عقد الايجار الصادر منه الى المستأجر الاصلى فيجب رفعها على هذا الأخير اذ لا تستقيم الدعوى باختصام المستأجر من الباطن وحده أو المتنازل عن الايجار وحده لانعدام العلاقة العقدية بين أى منهما وبين المالك وباعتبار ان العقد لا ينفسخ على غير عاقديه ولما كان الواقع فى الدعوى أن المطعون ضدهم انتهوا الى طلب فسخ عقد المستأجر الأصلى واخلاء العين المؤجرة ومع ذلك تركوا الخصومة بالنسبة له وقضت المحكمة باثبات هذا الترك فقصرت الخصومة على الطاعن وحده — المتنازل له عن الايجار — فان الحكم المطعون فيه اذ قضى فى الدعوى بالاخلاء دون اختصام المستأجر الأصلى يكون قد اخطأ فى القانون بما يوجب نقضه •

المحكمة

ملاحظة : نذكر فى هذا الحكم وقائع الدعوى نظرا لأهميتها فى أحاطة القارئ بفحوى الحكم •

أولا : وقائع الدعـــوى :

وحيث أن الوقائع ــ على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق ــ تتحصل فى أن المطعون ضدهم أقاموا الدعـــوى ٢٧٤٥ سنة ١٩٧٣ مدنى كلى اسكندرية بطلب الحكم بطرد الطاعن مـــن الجراج المبين بالصحيفة تأسيسا على أنه يشغله بغير سند مـــن القانون ، دفع الطاعن الدعوى بأنه اشترى عين النزاع بالجدك مـــن المستأجر الأصلى الذى تنازل له عن عقد الايجار المـــــؤرخ ١٩٦٠/١٠/١ والمتضمن أن العين المؤجرة جراج خصوصى وورشـــة ميكانيكية ، عدل المطعون ضدهم الطلبات الى فسخ هذا العقـــد والزام الطاعن باخلاء العين المؤجرة وتسليمها لهم خالية استنـــادا الى أن المستأجر الأصلى قد خالف الحظر الوارد بالعقد والقانـــون اذ تنازل للطاعن عن عقد الايجار بدون اذن كتابى من المالـــك وادخلوا المستأجر الاصلى خصما فى الدعوى ثم قرروا بتنازلهم عـــن مخاصمته وطعنوا بالتزوير على " عبارة " ورشة ميكانيكية " الـواردة فى العقد فقضت المحكمة بتاريخ ١٩٧٥/١/١٢ باثبات هـــذا التنازل وبندب مكتب أبحاث التزييف والتزوير خبيرا فى الدعوى وبعـــد أن قدم الخبير تقريره قضت فى ١٩٧٥/١١/١٣ برد وبطلان عقـــد الايجار فيما تضمنه من عبارة ورشة ميكانيكية ثم حكمـــت فـــى ١٩٧٦/١/١٨ برفض الدعوى . استأنف المطعون ضدهم هـــذا الحكم بالاستئناف ١٢٨ سنة ٣٢ ق اسكندرية وبتاريخ ١٩٧٧/٣/١٦ قضت المحكمة بالغاء الحكم المستأنف وبفسخ عقد الايجـــار المـــؤرخ

١٩٦٠/١٠/١ والزام الطاعن بإخلاء عين النزاع وتسليمها خالية — طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقض الحكم المطعون فيه وإذ عرض الطعن على المحكمة فى غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها

ثانيا : الحكم :

وحيث أن مما ينعاه الطاعن — بالوجه الأول من السبب الأول — على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه وفى بيان ذلك يقول ان العقد نسبى الاثر فلا ينصرف الى غير المتعاقدين وانه اذا رغب المؤجر فسخ العقد لمخالفة شروطه بالتأجير من الباطن أو التنازل عن الايجار كان عليه أن يختصم المستأجر الأصلى و المستأجر من الباطن ولا المتنازل عن الايجار أو أن يختصم كليهما لأن موضوع دعوى الفسخ هو عقد الايجار الأصلى وليس عقد الايجار من الباطن ولما كان المطعون ضدهم قد تنازلوا عن مخاصمة المستأجر الأصلى وقضت المحكمة باثبات هذا التنازل فاقتصرت الدعوى عليه فان الحكم اذ قضى بفسخ العقد على من لم يكن طرفا فيه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه .

وحيث انه وان لم يسبق للطاعن التمسك بهذا النعى أمام محكمة الموضوع الا أنه متعلق بسبب قانونى كانت عناصره الواقعية مطروحة عليها مما يجوز اثارته لأول مرة أمام محكمة النقض .

وحيث أن هذا النعى فى محله ، ذلك أن دعوى الاخلاء

للتأجير من الباطن أو للتنازل عن الايجار بدون اذن كتابى من المالك محلها فسخ عقد الايجار الصادر منه الى المستأجر الأصلى فيجب رفعها على هذا الأخير اذ لا تستقيم الدعوى باختصام المستأجر من الباطن وحده أو المتنازل له عن الايجار وحده لانعدام العلاقة العقدية بين أى منهما وبين المالك وباعتبار أن العقد لا ينفسخ على غير عاقديه ولما كان الواقع فى الدعوى ان المطعون ضدهم انتهوا الى طلب فسخ عقد المستأجر الأصلى واخلاء العين المؤجرة ومع ذلك تركوا الخصومة بالنسبة له وقضت المحكمة بأثبات هذا الترك فقصرت الخصومة على الطاعن وحده — المتنازل له عن الايجار — فان الحكم المطعون فيه اذ قضى فى الدعوى بالاخلاء دون اختصام المستأجر الأصلى يكون قد أخطأ فى القانون بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن .

(الطعن رقم ٧٠٩ لسنة ٤٧ ق — جلسة ٢٦/١١/١٩٨١)

أختلاف دعوى الفسخ للتأجير من الباطن عن دعوى الطرد للغصب .

جواز أختصام المستأجر من الباطن فى دعوى الأخلاء .

القاعدة (٥٤٢)

المبدأ (٦٩٣) دعوى المؤجر باخلاء المستأجر الاصلى للتأجير من الباطن — جواز اختصام المستأجر من الباطن فيها .

المحكمـــة

دعوى الاخلاء للتأجير من الباطن بدون اذن كتابى من المالـك محلها فسخ الاجارة الصادرة منه الى المستأجر الأصلى لانعـــدام العلاقة العقدية بين المالك والمستأجر من الباطن ، فهى توجه مـــن المالك على المستأجر الاصلى وان كان من الجائز ان يجمع بينه وبـــين المستأجر من الباطن ويوجه الدعوى اليهما معا .

(الطعن رقم ٦٤٧ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/٦/١)

القاعـدة (٥٤٣)

المبدأ (٦٩٤) دعوى الاخلاء للتأجير من الباطـــن — اختصام المؤجر من الباطن للحكم فى مواجهته — عدم قبول اختصام المؤجر له أمام محكمة النقض طالما انه لم ينازعه فى طلباته .

المحكمـــة

اذا كان شرط قبول الخصومة أمام القضاء قيام نزاع بين أطرافهـــا على الحق موضوع التداعى حتى تعود على المدعى منفعة فى اختصـــام المدعى عليه للحكم عليه بطلباته بما وصفته المادة الثالثة من قانـــون المرافعات بانه المصلحة القائمة التى يقرها القانون وكان الطعـــــن بالنقض لا يخرج على هذا الاصل فلا يكفى لقبوله مجرد أن يكــــون طرفا فى الخصومة أمام المحكمة التى أصدرت الحكم المطعون فيه بـــل

يجب ايضا أن يكون قد نازع خصمه أمامها فى طلباته هو ، ولما كـــان البين فى مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن اختصم المطعـــون عليهما الثانى والثالث المستأجرين من الباطن — ليصدر الحكم ضـد الاولى فى مواجهتها ، وأنه لم تبد منهما منازعة له أمام محكمــة الموضوع فانه لا تكون للطاعن مصلحة فى اختصامهما أمام محكمة النقض .

(الطعن رقم ٢٢٣ لسنة ٤٤ق — جلسة ١٩٧٩/١/١٠)

القاعــدة (٥٤٤)

المبدأ (٦٩٥) الدعوى باخلاء المستأجر والمستأجر مــن الباطن . ترك المؤجر الخصومة قبل الأخير الذى أبدى دفعا باعتبار الدعوى كأن لم تكن واثبات المحكمة لهذا الترك دون تحقيق الدفـع واستمرارها فى نظر الخصومة قبل المستأجر الأصلى وحده وقضاؤهـا بالأخلاء يعد خطأ .

الحكـــم

اذ كان الواقع فى الدعوى أخذا من تقريرات حكم محكمـــة أول درجة ان الطاعن دفع باعتبار الدعوى برمتها كأن لم تكـن اعمالا لنـص المادة ٨٢ من قانون المرافعات ، وكان الثابت من صحيفة الاستئنـاف المرفوع من الطاعن ومن محضر الاستجواب أمام محكمـة الدرجة الثانيـة أن مبنى دفعه أن الدعوى برمتها سواء بالنسبة له أو " أو المطعـون

عليه الثالث تعتبر كأن لم تكن تبعا لان موضوع الالتزام غير قابل للتجزئة ، فاذا ما عمدت المطعون عليهما الأولى والثانية بعد ابداء الدفع الى تقرير ترك الخصومة بالنسبة للطاعن وحده دون المطعون عليه الثالث — المستأجر الأصلي — الذى ظل ماثلا فى التداعي فى ذات الوقت الذى أسستا فيه مدعاهما على أن هناك تأجيرا من الباطن أو نزولا عن الاجارة الى الطاعن ، فان مسلك المطعون عليهما الأولتين لا يفيد تسليما منهما بما أراده الطاعن من دفعه وانما رميا الى ابعاده عن نطاق الخصومة حتى يتسنى لهما استصدار حكم بالاخلاء له تأثيره على مركزه القانونى باعتباره شاغلا شقة النزاع ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التفت عن اعتراض الطاعن عن ترك الخصومة وقضى باثباته وتحجب بذلك عن تمحيص طبيعة الدفع باعتبار الدعوى كأن لم تكن بمقارنته بمسلك المطعون عليهما الأولتين بعد ترك الخصومة بالنسبة اليه ، فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون •

(الطعن رقم ٧١٤ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٧٩/٣/٧)

قصور المستأجر عن أستئناف حكم الأخلاء لا أثر له على حق المتنازل اليه فى الطعن •

القاعدة (٥٤٥)

المبدأ (٦٩٦) الحكم ابتدائيا باخلاء المستأجر والمتنازل له عن الدكان المؤجر لعدم الحصول على اذن من المؤجر — قصور المستأجرة عن استئناف الحكم — لا أثر له على حق المتنازل اليه فى الطعن فيه اذ له حق مباشر قبل المؤجر فى التمسك باعتباره مشتريا للمتجر وليس متنازلا اليه عن الايجار •

المحكمة

اذ كان الواقع فى الدعوى أن النزاع المطروح دار أمام محكمة أول درجة حول تكييف العقد الصادر للمطعون عليه الاول ومما اذا كان يعد مجرد تنازل عن الايجار أو بيعا للمتجر وكان الحكم الابتدائى الصادر باخلاء المطعون عليهما من العين المؤجرة وبتسليم محتوياتها المبينة بعقد الايجار تأسيسا على ان المطعون عليها الثانية والمستأجرة تنازلت عنها الى المطعون عليه الاول بالمخالفة لنصوص العقد وأحكام القانون يجعل لهذا الاخير المتنازل له — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — حقا مباشرا فى مواجهة المؤجر للعين مورث الطاعنين فى التمسك باعتباره مشتريا للمتجر وليس متنازلا اليه عن الايجار حتى ولو تراخت البائعة له — المطعون

عليها الثانية — فى استئناف الحكم ، استنادا الى أن له مصلحة محققة قائمة وقت صدور الحكم المطعون فيه تخول له استئنافه ، ولا يجوز القول بأن عدم استئناف المطعون عليها الثانية للحكم — من شأنه أن يجعل حكم محكمة أول درجة فيما قضى به من ثبوت التنازل عن العين المؤجرة حكما نهائيا حائزا لقوة الامر المقضى بالنسبة للمطعون عليه الاول ، لما كان ذلك وكان لا تثريب على المحكمة أن هى التفتت عن الرد على دفاع غير منتج فى الدعوى فان النعى يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ٧٤٦ لسنة ٤٣ ق جلسة ٢٧/٤/١٩٧٧)

شروط سلب المؤجر رخصة أخلاء المستأجر .

القاعدة (٥٤٦)

المبدأ (٦٩٧) سلب المؤجر رخصة اخلاء المستأجر من الباطن أو التنازل عن الايجار — ق ٧٦ لسنة ١٩٦٩ — شرطه — أن يكون حق المستأجر الاصلى قائما وأن يكون المتنازل اليه أو المستأجر من الباطن مهجرا .

المحكمة

مفاد المادة الاولى من القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ فى شأن ايقاف اجراءات التنفيذ

والاجراءات المترتبة على التنازل عن عقود الايجار والتأجير من الباطن للمهجرين من منطقة القناة وسيناء أنه — وعلى ما جرى به قضاء هـذه المحكمة — بعد العدوان الاسرائيلى واضطرار كثير من سـكان محافظات سيناء وبورسعيد والسويس والاسماعيلية الى هجر مساكنهم والنزوح الى سائر مدن الجمهورية ولجوئهم الى استئجار مساكن لهم من باطن مستأجرين أصليين دون الحصول على ترخيص من مالكى هذه الاماكن ، ارتأى المشرع أن يستثنى التأجير من الباطن والنزول عن الايجار وترك العين للمهجرين المذكورين من حكم المادة ٢٣/ ب من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، فسلب المؤجر رخصة طلب الاخلاء فى هذه الحالة ، وشرط ذلك أن يكون حق المستأجر الاصلى قائما وأن يكون المتنازل اليه أو المستأجر من الباطن من المهجرين من احدى المحافظات .

(الطعن رقم ٦٤٧ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/٦/١) .

دعوى المؤجر باخلاء المستأجر للتأجير من الباطن دعوى غير مقدرة القيمة .

القاعدة (٥٤٧)

المبدأ (٦٩٨) دعوى الاخلاء للتنازل عن الايجار الخاضع لقانون ايجار الاماكن — غير مقدرة القيمة — القضاء بجواز استئناف الحكم الصادر فيها — صحيح .

المحكمـــة

اذا كانت الدعوى التى يقيمها المؤجر باخلاء العين المؤجـــرة لمخالفة شرط حظر التنازل عن الايجار هى دعوى بطلب فسخ عقـــد الايجار ، وكان العقد الخاضع لقانون ايجار الاماكن يمتد تلقائيا الى مدة غير محدودة ، فان الدعوى تعتبر — وعلى ما جرى به قضـــاء هذه المحكمة — غير مقدرة القيمة ، وكان الحكم المطعون فيه قـــد انتهى الى هذه النتيجة وقضى بجواز الاستئناف فانه لا يعيبه ما وقـع فى أسبابه من خطأ بتقريره أن القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد فتح باب الطعن فى الاحكام التى تصدرها المحاكم الابتدائية استثناء مـن قواعد تقدير الدعوى طالما لم يؤثر على النتيجة الصحيحة التى انتهـى اليهـــا .

(الطعن رقم ٧٥٧ لسنة ٤٢ ق — جلسة ١٩٧٦/٦/٢٣)

القاعـدة (٥٤٨)

المبدأ (٦٩٩) دعوى المؤجر باخلاء المستأجر للتأجـــير من الباطن — دعوى بفسخ عقد الايجار — غير قابلة لتقدير قيمتهـا — علة ذلك — جواز استئناف الحكم الصادر فيها .

المحكمـــة

اذا كانت الدعوى التى يقيمها المؤجر باخلاء العين المؤجرة هـى

دعوى بطلب فسخ عقد الايجار بمعنى انهائه وكانت المادة ٨/٣٧ من قانون المرافعات تقضى بانه اذا كانت الدعوى بطلب فسخ العقد كان التقدير باعتبار المدة الباقية . واذا كانت الدعوى متعلقة بامتداد العقد . كان التقدير باعتبار المقابل النقدى للمدة التى قام النزاع على امتداد العقد اليها ، فأن مفاد ذلك أنه اذا كانت المدة الباقية من العقد غير محدودة فان المقابل النقدى يكون غير محدد ويكون طلب الاخلاء غير قابل لتقدير قيمته ، وتعتبر قيمة الدعوى زائدة على مائتين وخمسين جنيها طبقا للمادة ٤١ من قانون المرافعات ، ومن ثم يكون الحكم الصادر فيها جائزا استئنافه ، لما كان ما تقدم وكان عقد الايجار مثار النزاع المحرر بين الطاعن وبين المطعون عليه الاول قد انعقد مشاهرة بتاريخ أول أكتوبر ١٩٦٣ ، فانه يكون قد امتد تلقائيا وبحكم القانون لمدة غير محدودة بعد أن انتهت مدته الاصلية ويكون طلب الاخلاء غير مقدر القيمة ، واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر ، فان النعى عليه بمخالفة القانون يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ٢١٢ لسنة ٤٢ ق — جلسة ١٩٧٦/١١/١٠)

نشوء حق المؤجر فى الاخلاء بمجرد وقوع مخالفة التأجير من الباطن

القاعدة (٥٤٩)

المبدأ (٧٠٠) حق المؤجر فى أخلاء العين لتأجير

المستأجر لها من الباطن • دون تصريح • نشوؤه بمجرد وقـــوع المخالفه • عدم أنقضائه باسترداد المستأجر للعين •

الحكـــم

حق المؤجر فى الأخلاء — فى حالة التأجير من الباطـــن — ينشأ بمجرد وقوع المخالفة ولا ينقضى بازالتها فيبقى له هذا الحـــق ولو أسترد المستأجر الأصلى العين المؤجرة بعد ذلك •

(الطعن رقم ٣٣ لسنة ٤٣ ق جلســة ٢/٦/١٩٧٦)

القاعـدة (٥٥٠)

المبدأ (٧٠١) مخالفة شرط المنع من التأجير من الباطن أو التنازل عن الايجار — تنتج أثرها بمجرد وقوعها ولا تنقضـــى بازالتهـــا •

المحكمـــة

مخالفة شرط المنع من التأجير من الباطن أو التنازل عن الايجار بدون اذن كتابى من المالك تنتج أثرها بمجرد وقوعها ولا تنقضـــى بازالتها أو تصحيحها •

(الطعن رقم ٦٤٧ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١/٦/١٩٧٧)

القاعدة (٥٥١)

المبدأ (٧٠٢) استرداد المستأجر الاصلى للعين المؤجرة من المستأجر من الباطن — لا يزيل أثر المخالفة للمؤجر مع ذلك طلب اخلائه من العين •

المحكمة

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن حق المؤجر فى الاخلاء ينشأ بمجرد وقوع المخالفة ولا ينقضى بازالتها فيبقى له هذا الحق ولو استرد المستأجر الاصلى العين المؤجرة بعد ذلك •

(الطعن رقم ٤٧ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١١/١/١٩٧٨)

القاعدة (٥٥٢)

المبدأ (٧٠٣) حق المؤجر فى الاخلاء بسبب التأجير من الباطن ينشأ بمجرد وقوع المخالفة ولا ينقضى بازالتها •

المحكمة

لما كان حق المؤجر فى الاخلاء بسبب التأجير من الباطن بغير اذنه وبالمخالفة لشرط الحظر ينشأ بمجرد وقوع المخالفة ولا ينقضى بازالتها ومن ثم يبقى له هذا الحق ولو استرد

المستأجر الاصلى العين المؤجرة .

(الطعن رقم ٤٧٦ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٧٩/٥/٢)

عبء اثبات تخلى المستأجر عن الانتفاع بالمكان المؤجر يقع على عاتقة المؤجر .

القاعدة (٥٥٣)

المبدأ (٧٠٤) طلب اخلاء العين المؤجرة لتخلى المستأجر عنها للغير . يقع فيه عبء اثبات وجود غير المستأجر — طبقا لأحكام العقد أو القانون — يقع على عاتق المؤجر — اثبات أن وجود الغير يستند الى سبب قانونى يبرره يقع على عاتق المستأجر .

الحكم

المقرر فى قواعد الاثبات أن البينة على من يدعى خلاف الأصل ، بمعنى أن من يتمسك بالثابت أصلا لا يكلف باثباته وانما يقع على عاتق من يدعى خلاف هذا الأصل عبء اثبات ما يدعيه ، باعتبار أنه يستحدث جديدا لا تدعمه قرينه بقاء الاصل على أصله ، ولما كان الأصل هو خلوص المكان المؤجر لمستأجره ومن يتبعه ، وخلوه من غير هؤلاء ، فانه يكفى المؤجر اثباتا للواقعة التى يقوم عليها طلبه باخلاء المكان استنادا الى حكم الفقرة (ب) من المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، أن يقيم الدليل على وجود غير المستأجر ومن

يتبعه في المكان المؤجر طبقا لاحكام عقد الايجار أو القانـــــون • لينتقل بذلك عبء اثبات العكس الى عاتق المستأجر بوصفه مدعيــــا خلاف الأصل ليثبت أن وجود ذلك الغير يستند الى سبب قانونـــــى يبرر ذلك ، فان أثبت ذلك درأ عن نفسه جزاء الاخلاء • لما كـــان ما تقدم ، وكان البين من مطالعة الحكم المطعون فيه أن وجـــــود شخصين مع الطاعن في العين المؤجرة في تاريخ رفع الدعوى ســـنة ١٩٧٥ لم يكن محل نزاع ، فان عبء الاثبات يكون قد انتقل بذلـــك الى عاتق الطاعن الذى قام دفاعه على أن وجود هما في العين انمــا يرجع الى مشاركتهما في النشاط الذى يباشره بها منذ سنة ١٩٦٨ وبعلم المطعون عليها •

(الطعن رقم ٢٢٥ لسنة ٤٧ ق — جلسة ٢٠/١/١٩٧٩)

سبب الدعوى • أستناد محكمة الأستئناف الى أسباب غير تلك الـــتى أستند اليها المدعى •

القاعـدة (٥٥٤)

المبدأ (٧٠٥) رفض الدعوى بطلب أخلاء المستأجـــــر لتأجيره المكان المؤجر من الباطن • قضاء المحكمة الأستئنافيـــــة بالأخلاء استنادا الى ترك المستأجر العين رغم عدم أستناد المؤجـــر لهذا السبب • خطأ في القانـــون •

الحكـــــم

سبب الدعوى — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — هـــو الواقعة التى يستمد منها المدعى الحق فى الطلب • ولئن كان مؤدى المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن المشرع انزل التأجير من الباطن والتنازل عن الايجار وترك العين المؤجرة منزلة واحدة ، واجاز للمؤجر طلب اخلاء المستأجر اذا قام أى من هذه الاســـباب وكانت الواقعة المطروحة أمام محكمة أول درجة على ما أثبت الحكـــم المطعون فيه هو طلب اخلاء الطاعن — المستاجر الأصلـــى — والمطعون عليه الثانى — المستأجر من الباطن — من شقة الـــنزاع استنادا الى تأجير الاول للثانى لها من الباطن بالمخالفة لشـــروط عقد الايجار وأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، وكان الاستئنــاف وفقا لنص المادة ٢٣٢ من قانون المرافعات ينقل الدعوى بحالتهـــا الى المحكمة الاستئنافية بما سبق أن أبداه الخصوم امام محكمــــة الدرجة الأولى من أوجه دفاع ودفوع فان الحكم المطعون فيـــه اذ أسس قضاءه بالاخلاء على ترك الطاعن — المستأجر الأصلـــى — للعين المؤجرة دون أن يستند المطعون عليه الأول — المؤجـر — لهذا السبب يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .•

(الطعن رقم ٩٨ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٧٩/١٢/٢٦)

يجوز للمؤجر الأستناد فى الأستئناف على صورة أخرى من صور التخلى للحكم بالأخلاء

القاعـدة (٥٥٥)

المبدأ (٧٠٦) الحكم برفض دعوى المؤجر باخلاء المستأجر لتنازله عن الايجار للغير • استئنافه استنادا الى ترك المستأجر للعين المؤجرة لا يعد طلبا جديدا فى الأستئناف نظرا لأن المشرع فى المادة ٢٣/ ب من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ جعل التأجير من الباطن والتنازل عن الايجار وترك العين المؤجرة فى منزلة واحدة •

الحكم

مفاد الفقرة ب من المادة ٢٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ — المنطبق على واقعة الدعوى — أن المشرع أنزل للتأجير من الباطن والتنازل عن الايجار وترك العين المؤجرة منزلة واحدة ، وجعل من تحقيق أيهما سببا يخول المؤجر الحق فى طلب اخلاء المستأجر • لما كان ذلك وكانت الواقعة المطروحة أمام محكمة أول درجة على ما أثبته الحكم المطعون فيه وأخذا بما هو ثابت بصحيفة الدعوى هى طلب اخلاء الطاعنة الأولى من شقة النزاع استنادا الى تنازلها عنها للطاعن الثانى بالمخالفة لشروط عقد الايجار وأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، وكان الاستئناف وفقا لنص المادة ٢٣٢ من قانون المرافعات ينقل الدعوى بحالتها الى المحكمة الاستئنافية بما سبق أن أبداه الخصوم أمام محكمة الدرجة الأولى من أوجه دفاع ودفوع فان استناد المطعون عليهن أمام محكمة الاستئناف الى الاخلاء لسبب ترك الطاعنة الأولى العين المؤجرة لا يعتبر طلبا جديدا فى معنى المادة ٢٣٥ من قانون المرافعات •

(الطعن رقم ٥٥١ لسنة ٤٤ ق . جلسة ١٩٧٨/٤/١٩)

ـ الحكم بالاخلاء للتنازل عن الايجار أو الايجار من الباطن وجوبي •

القاعدة (٥٥٦)

المبدأ (٧٠٧) تنازل المستأجر عن الايجار للغير دون أذن المؤجر يوجب القضاء باخلاء المستأجر من العين المؤجرة وليس للمحكمة فى هذه الحالة سلطة تقديرية فى فسخ العقد •

الحكم

ثبوت واقعة النزول عن الاجارة دون اذن يحتم على المحكمة أن تقضى بفسخ الايجار واخلاء المكان دون أن يكون لها سلطة تقديرية ، لأن حق المؤجر فى الاخلاء ينشأ بمجرد وقوع المخالفة ، فالحكم بالفسخ هنا مطلق تقع نتيجته بمجرد قيام سببه •

(الطعن رقم ٦٧٤ لسنة ٤٦ ق ـ جلسة ١٩٧٩/٢/٢٨)

ـ التخلى عن العين المؤجره مسألة واقع •

القاعدة (٥٥٧)

المبدأ (٧٠٨) ترك المستأجر للعين المؤجرة وتخليه عنها للغير هو من مسائل الواقع التى تستقل بها محكمة الموضوع .

الحكم

استخلاص ترك المستأجر للعين المؤجره وتخليه عنها للغير هو من مسائل الواقع التى تستقل بها محكمة الموضوع الا أن ذلك مشروط بأن تبين المحكمة فى أسباب سائغة سبيلها فيما خلصت اليه ودليلها عليه .

(الطعن رقم ١٤٤٠ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٠/٤/٥)

القاعدة (٥٥٨)

المبدأ (٧٠٩) تقدير حصول تنازل من المستأجر عن الايجار للغير — من سلطة محكمة الموضوع متى كان استخلاصا سائغا .

المحكمة

ثبوت التنازل عن الايجار حق لقاضى الموضوع باعتباره مسألة موضوعية لا يخضع فيها لرقابة محكمة النقض متى كان استخلاصه سائغا له مأخذه من الاوراق .

(الطعن رقم ٣٥٦ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٧٩/٢/٧)

القاعـدة (٥٥٩)

المبدأ (٧١٠) حق المؤجر فى طلب اخلاء العين المؤجرة للتأجير من الباطن أو التنازل عن الايجار أو ترك المستأجر العين — عدم تقيد المحكمة بوصف المستأجر أو الغير للعلاقة القائمة بينهما •

المحكمـــة

مؤدى المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن المشـــرع أجاز للمؤجر طلب الاخلاء اذا أجر المستأجر من باطنه أو تنازل عنها أو تركها للغير دون اذن كتابى منه ، يستوى أن يكون التأجير مـــن الباطن أو النزول عن الايجار أو الترك سافرا صريحا أو متخذا ســـتار عقد آخر لان العبرة بحقيقة العلاقة لا بما يسبغه عليها المتعاقدان من أوصاف ولا تقف المحاكم عند المظهر البادى وانما من حقهـــا أن تمحص العلاقة التعاقدية وان تطلق عليها وصفها الصحيح •

(الطعن رقم ٣٥٦ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٧٩/٢/٧)

أغفال الحكم بالاخلاء بيان أسم المستأجر من الباطن — لا بطلان

القاعـدة (٥٦٠)

المبدأ (٧١١) طلب المؤجر الحكم باخلاء المستأجر فـــى مواجهة المستأجر من الباطـــن واغفال الحكـــم بيان اســـــم

الاخير — لا يترتب عليه البطـــلان — علة ذلك .

الحكـــــم

وان كان المقرر وفقا لنص المادة ١٧٨ من قانون المرافعات أنـــه يجب أن يبين فى الحكم " أسماء الخصوم وصفاتهم وموطن كل منهم " والنقص أو الخطأ الجسيم يترتب عليه بطلان الحكم وأن الحكم يجب أن يكون دالا بذاته على استكمال شروط صحته بحيث لا يقبل تكملـــــة ما ينقصه من بيانات جوهرية بأى طريق من طرق الاثبات ، الا أن هذا البطلان لا يترتب بداهة الا على اغفال اسم الخصم الاصيل فـى النزاع اذ هو الذى يعتبر من البيانات الجوهرية اللازمة لصحـــــــة الحكم ، واســـم الخصم لا يكون جوهريا الا اذا كان طرفا ذا شـــأن فى الخصومة ، فلا يترتب على اغفال اسم من لم توجه اليه طلبات .

لما كان ذلك وكان الطاعن قد طلب أمام محكمة الاستئناف الحكم باخلاء المطعون عليها الاولى من العين المؤجرة فى مواجهـــــــة المطعون عليهما الثانى والثالث ولم يوجه لهما طلبات ، كما لم يدفعا الدعوى بأى دفاع ولم تكن لهما طلبات فيها ، فان الخصومة تكون فـى حقيقتها معقودة بين الطاعن والمطعون عليها الاولى وحد هـــــا ، وبالتالى لا يترتب على اغفال اســـم المطعون عليهما الثانى والثالـــث فى الحكم المطعون فيـــه بطلانه .

(الطعن رقم ٢٢٣ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٧٩/١/١٠)

القاعدة (٥٦١)

المبدأ (٧١٢) حق المؤجر فى طلب اخلاء المستأجر من المكان المؤجر • نشوئه بمجرد تخلى المستأجر عنه للغير كليا أو جزئيا مستمرا أو مؤقتا بمقابل أو بدونه زوال المخالفة بعد وقوعها لا أثر له فى حق المؤجر طلب الاخلاء •

الحكم

التشريع الاستثنائى ، بعد أن سلب المؤجر حقه فى طلب اخلاء المكان المؤجر بعد انتهاء مدة الايجار الاتفاقية مقررا مبدأ امتداد عقد الايجار تلقائيا ، أجاز له طلب الاخلاء لاسباب حددها من بينها تأجير المستأجر للمكان من باطنه أو تنازله عنه أو تركه للغير بأى وجه من الوجوه دون اذن كتابى صريح من المالك • مما يضحى معه الاصل فى ظل هذا القانون الامر هو انفراد المستأجر ومن يتبعه بحكم العقد بالحق فى الانتفاع بالمكان المؤجر وعدم جواز تخليه عنه للغير كليا كان ذلك أو جزئيا مستمرا أو مؤقتا

بمقابل أو بدونه ، واعتبار هذا التخلى بجميع صوره خروجا من المستأجر على نص عقد الايجار مكملا بحكم القانون يجيز للمؤجر طلب اخلاء المكان — وينشأ حق المؤجر فى الاخلاء بمجرد وقوع المخالفة ولا ينقضى بازالتها فيبقى له هذا الحق ولو استرد المستأجر الاصلى العين المؤجرة بعد ذلك ، ومتى ثبت قيام المستأجر بتأجير العين المؤجرة له من الباطن — دون أذن كتابى صريح من المالك — تعين على المحكمة ان تقضى بفسخ الايجار واخلاء المكان دون أن يكون لها سلطة تقديرية فى ذلك لان حق المؤجر فى الاخلاء ينشأ بمجرد وقوع المخالفة فالحكم بالفسخ هنا مطلق يقع نتيجة بمجرد قيام سببه ، وذلك سواء نص عليه فى عقد الايجار أو لم ينص سواء طلب المؤجر اعمال نص القانون أو العقد اذ يستند الاخلاء فى هذه الحالة الى ارادة المشرع وليس الى اتفاق الطرفين وذلك لتعلق التشريع بالنظام العام .

(الطعن رقم ١٦٢ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٠/٥/١٩٨٤)

الحكم بالاخلاء غير قابل للتجزئـــة .

القاعـدة (٥٦٢)

المبدأ (٧١٣) دعوى المؤجر بالاخلاء قبل المستأجـــر الاصلى والمتنازل له عن الايجار غير قابلة للتجزئة — عدم تكليفـــه المتنازل له عن الايجار بالحضور فى الاستئناف خلال الميعـــاد القانونى — اثره — اعتبار الاستئناف كأن لم يكن — مـــادة ٧٠ مرافعات قبل تعديلها ومادة ٢٤٠ مرافعات — لا محل لاعمـــال المادة ٢١٨ مرافعات — علة ذلـــك .

المحكمـــة

مؤدى نص المادة ٧٠ من قانون المرافعات قبل تعديلها بالقانون رقم ٧٥ لسنة ١٩٦٩ والمادة ٢٤٠ منه — وعلى ما جرى به قضـــاء هذه المحكمة — أنه اذا لم يتم تكليف المستأنف عليه بالحضور فـــى خلال ثلاثة أشهر من تقديم صحيفة الاستئناف الى قلم الكتاب فـــان الاستئناف يعتبر كأن لم يكـــن بقوة القانون ويجب عند تعـــدد المستأنف عليهم أن يتم اعلانهم بالطعن فى خلال هذا الميعـــاد ، وأنه لا يعفى المستأنف من التزامه بذلك بالنسبة اليهم جميعا مـــا تقضى به المادة ٢١٨ من قانون المرافعات فى فقرتها الثانية مـــن وجوب اختصام باقى الخصوم ولو بعد فوات ميعاد الطعن بالنســـبة

اليهم فى حالة رفع الطعن فى الميعاد على أحد المحكوم لهم فى موضوع غير قابل للتجزئة ، ذلك أن نص هذه المادة انما ينصب على ميعاد الطعن فيمده لمن فوته ولا شأن له باجراءات ومراحل الطعن الاخرى ومنها اجراءات التكليف بالحضور ومن ثم فلا ينطبق حكم المادة المذكورة على الحالة التى يرفع فيها الاستئناف على جميع المحكوم لهم فى الميعاد . لما كان ذلك وكان الثابت أن المطعون عليه الاول — المتنازل له عن الايجار — لم يكلف بالحضور تكليفا صحيحا خلال الثلاثة أشهر التالية لايداع صحيفة الاستئناف بقلم الكتاب ذاته وتمسك بتوقيع الجزاء المقرر قانونا وهو اعتبار الاستئناف كأن لم يكن ، وكان الواقع فى الدعوى أن موضوع الخصومة فى الاستئناف يدور حول قيام المستأجر الاصلى — المطعون عليه الثانى بالتنازل عن العين المؤجرة للمطعون عليه الاول بغير اذن كتابى صريح من المالك — الطاعن — مما يخوله الحق فى طلب اخلائهما من العين عملا بنص المادة ٢٣/ب من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وكان الموضوع على هذا النحو غير قابل للتجزئة لان الاثر القانونى المطلوب ترتيبه فى حق المطعون عليهما يقوم على تصرف معقود بينهما اذا ثبت وجوده وجب اعمال الاثر بالنسبة اليهما معا والا تخلف بالنسبة لكليهما وبالتالى فان اعتبار الاستئناف كأن لم يكن بالنسبة لاحدهما يجعله كذلك بالنسبة للآخر لما كان ما تقدم وكان لا تأثير على ذلك — والامر كذلك — لما اذا كان الخصم الذى يتم اعلانه فى الميعاد هو المستأجر الاصلى أو المتنازل له ولا لامكانية رفع دعوى الاخلاء قبل المستأجر الاصلى وحده مع اعتبار .

الحكم الصادر فيها حجة على المتنازل له وبذلك طالما اختصم المذكور فيها وأصبح خصما يجب اتخاذ اجراءات الخصومة قبله وفقا للاوضاع القانونية فان الحكم المطعون فيه اذ التزم هذا النظر وقضى باعتبار الاستئناف كأن لم يكن بالنسبة للمطعون عليهما يكون قد أصاب صحيح القانون •

(الطعن رقم ٦٧٨ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٧٨/٦/٢١)

القاعدة (٥٦٣)

المبدأ (٧١٤) دعوى المؤجر باخلاء المستأجر والمتنازل له عن الايجار — موضوع غير قابل للتجزئة — للمتنازل له الدفع في الاستئناف بانعدام الحكم الابتدائي لوفاة المستأجر الاصلي قبل رفع الدعوى •

المحكمة

اذ كان موضوع الخصومة يدور حول قيام المستأجر الاصلي بالتنازل عن العين المؤجرة للطاعنة بغير اذن كتابي صريح من الشركة المطعون عليها الاولى مما يخولها الحق في طلب الاخلاء وكان الموضوع على هذا النحو غير قابل للتجزئة لان الاثر القانوني المطلوب ترتيبه في حقهما يقوم على تصرف معقود بينهما ينبني على ثبوت حصوله في غير الاحوال التي أباحها القانون لاعمال الاثر بالنسبة

للمستأجر الاصلى الذى يجب اختصامه فى الدعوى اعتبرت كذلك بالنسبة للطاعنة ومن ثم فان لها صفة تخولها ابداء الدفع وان دفعت الاخيرة بانعدام الحكم المستأنف لوفاة المستأجر الأصلى قبل رفع الدعوى ولم يستجب الحكم المطعون فيه لهذا الدفع فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون •

(الطعن رقم ١٠١٧ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٤/٢/١٩٧٩)

القاعدة (٥٦٤)

المبدأ (٧١٥) الحكم بالأخلاء للتأجير من الباطن أو التنازل عن الايجار حكم فى موضوع غير قابل للتجزئة لا يمكن تنفيذه على أحد المحكوم عليهم دون الآخر •

المحكمة

" وحيث ان الحكم بالاخلاء المطعون فيه هو حكم فى موضوع غير قابل للتجزئة بحيث لا يمكن تنفيذه على أحد المحكوم عليهم دون الآخر • وقد نصت الفقرة الثانية من المادة ٢١٨ من قانون المرافعات على انه " اذا كان الحكم صادرا فى موضوع غير قابل للتجزئة أو فى التزام بالتضامن أو فى دعوى يوجب القانون فيها اختصام اشخاص معينين جاز لمن فوت ميعاد الطعن من المحكوم عليهم أو قبل الحكم ان يطعن فيه اثناء نظر الطعن فى الميعاد من احد زملائه

منضما اليه فى طلباته ، فان لم يفعل امرت المحكمة الطاعن باختصامه فى الطعن ، واذا رفع الطعن على أحد المحكوم لهم فى الميعاد وجب اختصام الباقين ولو بعد فواته بالنسبة لهم " ومفاد هذا ان المشرع اوجب تمثيل من فاته ميعاد الطعن من المحكوم عليهم بحكم موضوعه لا يقبل التجزئة ، أو قبل الحكم فى الطعن فى الحكم سواء بالطعن بعد الميعاد أو بالتدخل منضما للطاعن حتى لو كان قد سبق له الطعن وترك الخصومة فى طعنه ولكن لا يكون له أن يطلب طلبات تغاير ما طلبه الطاعن فى الطعن المنظور أو يزيد عليها فان لم يطعن أو يتدخل تعين ادخاله فى الطعن • وعلة ذلك أن الحكم فى الطعن يسرى عليه طالما كان موضوع الحكم غير قابل للتجزئة ، بمعنى أنه لا يقبل التنفيذ جزئيا ، واذا كان الحكم المطعون فيه كذلك فان نقضه فى الطعن المرفوع من أحد المحكوم عليهم يضير باقيهم ، بما لا يكون معه محل لمناقشة اسباب هذا الطعن " •

(الطعنان ١٥٠٩ ، ١٥٥٨ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٠/٦/٤) • •

— انقضاء العقد من الباطن بأنقضاء العقد الأصلى

القاعدة (٥٦٥)

المبدأ (٧١٦) عقد الايجار من الباطن وروده على حق المستأجر فى الانتفاع بالعين المؤجرة • مؤداه انقضاؤه بانقضاء

العقد الأصلي بقاء المستأجر من الباطن بعد انقضاء العقد الأصلي أثره اعتباره غاصبا •

الحكم

عقد الايجار من الباطن هو ايجار جديد بعقد بين المستأجر الاصلي والمستأجر من الباطن ويرد على حق الاول في الانتفاع بالعين المؤجرة فلا يقوم بدونه وقد جرى قضاء هذه المحكمة على ان عقد الايجار من الباطن ينقضي حتما بانقضاء عقد الايجار الاصلي بانتهاء مدته أو بالتفاسخ بين طرفيه لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خلص الى أن الطاعن كان يشغل جزءا من العين المؤجرة عن طريق استئجاره من باطن العين المستأجرة الاصلية وأنه وقد أنهى ايجار عين النزاع بالتفاسخ بين طرفيه فتصبح يد الطاعن يد غاصبة •

(الطعن رقم ٢٨٥ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٤/٥/٩)

القاعدة (٥٦٦)

المبدأ (٧١٧) دعوى الاخلاء للتنازل عن الايجار دون اذن كتابي من المالك محلها فسخ عقد الايجار الصادر منه الى المستأجر الاصلي فيجب رفعها على هذا الاخير أو على ورثته اذ لا تستقيم الدعوى باختصام المتنازل له عن الايجار وحده لانعدام العلاقة

العقدية بينه وبين المالك وباعتبار أن العقد لا ينفسخ على غير عاقديه .

الحكم

وحيث ان هذا النعى فى محله ، ذلك ان دعوى الاخلاء للتنازل عن الايجار دون اذن كتابى من المالك محلها فسخ عقد الايجار الصادر منه الى المستأجر الاصلى فيجب رفعها على هذا الاخير أو على ورثته اذ لا تستقيم الدعوى باختصام المتنازل له عن الايجار وحده لانعدام العلاقة العقدية بينه وبين المالك وباعتبار أن العقد لا ينفسخ على غير عاقديه ، ولما كان الواقع فى الدعوى ان محلها فسخ عقد الايجار المبرم بين مورث المطعون ضدهم والمستأجر الاصلى المرحوم ...... لتنازله عن العقد الى السيد / ...... الذى تنازل بدوره الى الطاعنين دون اذن كتابى من المالك ورغم ذلك لم يختصم المطعون ضدهم فيها ورثة المستأجر الاصلى فان الحكم المطعون فيه اذ قضى فى الدعوى بالاخلاء ودون اختصام ورثة المستأجر الاصلى يكون قد أخطأ فى القانون وأنه وان كان الطاعنون لم يسبق لهم التمسك بهذا النعى أمام محكمة الموضوع الا أنه متعلق بسبب قانونى كانت عناصره الواقعية مطروحة على محكمة الموضوع ، وبالتالى يجوز اثارته لاول مرة أمام محكمة النقض ويتعين لذلك نقض الحكم .

وحيث أن الموضوع صالح للفصل فيه ، ولما تقدم

لذلـــــك

نقضت المحكمة الحكم المطعون فيه وحكمت فى موضوع الاستئناف رقم ٧٣٢ لسنة ٩٩ ق القاهرة بالغاء الحكم المستـــــأنف وبعدم قبـــول الدعوى والزمت المطعون ضدهم بمصروفات الطعن ومصروفات درجـــتى التقاضى ومبلغ ثلاثـــين جنيها مقابل أتعاب المحاماه •

(الطعن رقم ١٦٧٤ لسنة ٥٣ ق — جلسة ١٩٨٤/٤/١٦)

الباب الخامس
الاستثناءات التي ترد على حظر التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن وترك العين المؤجرة

الفصل الأول

امتداد عقد الايجار لصالح الزوج والأولاد والأقارب

القاعدة (٥٦٧)

المبدأ (٧١٨) وفاة المستأجر فى ظل العمل بأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يقتصر على الاشخاص الذين كانوا يقيمون اقامة دائمة مع المستأجر قبل وفاته بمعنى أن غير المقيمين مع المستأجر لا شأن لهم بهذا الامتداد ـ ولو كانوا من ورثته والمقيمون يستفيدون من الامتداد ولو لم يكونوا من الورثة •

الحكم

وحيث أن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه بالسبب الأول للطعن الخطأ فى تطبيق القانون وفى بيان ذلك يقول ان الحكم المطعون فيه أخطأ اذ قضى بطرده من شقة النزاع تأسيسا على أنه ليس وارثا لعمه المستأجر الأصلى لشقة النزاع بمقولة "ان أحكام المادة ١/٦٠١ من القانون المدنى وقد نصت على أن الايجار

لا ينتهى بموت المستأجر ، تفيد أن حق الايجار يورث عن المستأجر فيحل ورثته محله فى حقوقه والتزاماته الناشئة عن العقد ، وأن الطاعن لم يكن وارثا للمستأجر الاصلى " ذلك أن تطبيق حكم المادة المذكورة فرق بين فرضين أولهما حالة وفاة المستأجر قبل انقضاء المدة المتفق عليها فى عقد الايجار وفيها يبقى الايجار قائما ويكون الورثة ملتزمين باداء الاجرة فى حدود الشركة كما يجوز لهم انهاء العقد قبل انقضاء مدته ، وثانيهما حالة وفاة المستأجر بعد انقضاء المدة المتفق عليها فى العقد وفى أثناء الامتداد القانونى له ، وفيها يبقى الايجار ممتدا بحكم القانون لمصلحة من كانوا يقيمون مع المستأجر الاصلى فى المكان المؤجر سواء كانوا من ورثته أو لم يكونوا كذلك ، ولما كان الطاعن طبقا لما ثبت فى الدعوى يقيم مع عمه المستأجر الاصلى اقامة مستقرة بعين النزاع فانه يكون بالتالى ممن يمتد اليهم عقد الايجار طبقا لحكم المادة ١/٦٠١ من القانون المدنى واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

وحيث أن هذا النعى سديد ، ذلك أن المقرر فى قضاء هذه المحكمه أنه اذا كانت وفاة المستأجر قبل انقضاء المدة المتفق عليها فى عقد الايجار ، فان وفاته ليس من شأنها — وفق القاعدة العامة الواردة بالمادة ٦٠١ من القانون المدنى أن تنهى العقد فيظل قائما بعد الوفاة ، وينتقل الحق فى الانتفاع بالعين المؤجرة الى الورثة الشرعيين الذين يلتزمون نحو المؤجر باداء الاجرة ما بقيت مدة العقد الاتفاقية ، الا أن الاحكام العامة الواردة فى القانون المدنى المنظمة لانتقال الحق فى الايجار لا محل لها عند وفاة مستأجر المكان للسكنى

بعد انقضاء المدة المتفق عليها ، وخلال فترة امتداد ايجار الاماكن بحكم القانون اعتبارا بأن حق المستأجر فى هذه الفترة يكون لصيقا بشخصه ومستمدا من التشريع الاستثنائى المنظم له ، لا من بنود العقد أو أحكام القانون العام ، بحيث تزول الاسباب الواجبة لهذا الامتداد القانونى متى توفى المستأجر وانتهى شغله للعين التى استأجرها ، لما كان ذلك وكان الواقع فى الدعوى أن المستأجر الأصلى لشقة النزاع المرحوم ... — قد توفى بتاريخ ١٩٦٩/٢/٦ أى قبل نفاذ القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المعمول به اعتبارا من ١٩٦٩/٨/١٨ فان القانون الواجب التطبيق على واقعة الدعوى هو القانون رقم ١٢١ سنة ١٩٤٧ واذ لم يرد فى هذا القانون حكم خاص بانتقال حق المستأجر خلال فترة الامتداد القانونى فان الحكمة التى حفزت التشريع الاستثنائى الى تقرير هذا الامتداد ، والتى استهدفت حماية شاغلى العين من عسف المؤجر وتمكينه من السكنى فى أزمة الاسكان القائمة تقضى بان الانتفاع بالامتداد القانونى لعقد الايجار بعد وفاة المستأجر فى ظل العمل بأحكام القانون رقم ١٢١ سنة ١٩٤٧ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة يقتصر على الاشخاص الذين كانوا يقيمون اقامة دائمة مع المستأجر قبل وفاته ، بمعنى ان غير المقيمين مع المستأجر لا شأن لهم بهذا الامتداد ولو كانوا من ورثته والمقيمون يستفيدون ولو لم يكونوا من الورثة ، ولما كان الثابت من الاوراق — ومدونات الحكم المطعون فيه ان وفاة المستأجر الاصلى حدثت بعد انقضاء المدة المتفق عليها بالعقد ، فان الحكم المطعون فيه اذ انتهى الى وجوب أن يكون الطاعن من ورثة المستأجر الاصلى طبقا لاحكام المادة

١/٦٠١ من القانون المدنى حتى يستفيد من اقامته معه وامتـــــداد عقد الايجار لصالحه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يوجبه نقضـــه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن •

(الطعن رقم ٩١٦ لسنة ٥٣ ق — جلسة ١٩٨٤/٣/٢٦)

وفاة المستأجر أو تركه العين فى ظل العمل بأحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ •

يشترط للأستفادة من الأمتداد القانونى أن يكون المستفيد مقيما مـــع المستأجر الاصلى منذ بدء الايجار •

القاعـــدة (٥٦٨)

المبدأ (٧١٩) الانتفاع بالأمتداد القانونى لعقد الايجـــــار بعد وفاة المستأجر فى ظل القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ شرطه اقامـــة المستفيد عادة مع المستأجر عند وفاتـــه •

الحكـــــم

يشترط فلانتفاع بالامتداد القانونى لعقد الايجار بعد وفـــــاة المستأجر فى ظل العمل بأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن يكون المستفيدون من هذا الامتداد سواء كانوا من الورثة أو غيرهم ، مقيمـين عادة مع المستأجر عند وفاته • ولما كان البين من الحكم المطعون فيـــه أنه خلص الى أن الطاعنين — وهما من أقارب زوجة المستأجـــــر —

انقطعت علاقتهما بالشـقة موضوع الـنزاع قبـل وفاة المستأجـر ، وانتهى الى أن ترددهما على الشـقة بعد أن انقطعت صلتهـا بها كان من قبيل الاستضافة ، وكان لا يعيب الحكم أنه لم يبين علـى وجه التحديد التاريخ الذى انقطعت فيه اقامة الطاعنين بالشـقة ، اذ يكفى لاقامة قضائه بعدم أحقية الطاعنين فى شغل العين بعـد وفاة المستأجر أن يكون قد حصل أن اقامتهما بها قد انقطعت مـن قبل وفاته على النحو السالف الذكر • لما كان ذلك ، فان النعى على الحكم يكون على غير أسـاس •

(الطعن رقم ١٦ لسنة ٤٠ ق ــ جلسة ١/٤/١٩٧٥)

القاعـدة (٥٦٩)

المبدأ (٧٢٠) انتفاع الوارث بالامتداد القانونى لعقد الايجار بعد وفاة المستأجر • شـرطه فى القانـون ١٢١ لسـنة ١٩٤٧ أن يكون المستفيدون من هذا الامتـداد سواء كانوا من الورثـة أو غيرهـم مقيمين عادة مع المستأجر عند وفاتـه •

المبدأ (٧٢١) القضـاء باخـلاء الطاعنـة من المسكن موضـوع النزاع اسـتنادا الى أنها لا تستفيد من امتداد العقد لأنها لم تكن تقيم مع مورثها عند وفاته • قضـاء فى منازعة ناشئة من ق ١٢١ لسـنة ١٩٤٧ ومن ثم لا يجوز استئنافه •

المبدأ (٧٢٢) اذا قضت محكمة الأستئناف بعدم جواز الأستئناف فان عدم بحثها لدفاع الطاعنة المتعلق بالموضوع لا يعد خطأ منها •

الحكم

وحيث ان الطعن أقيم على ثلاثة أسباب تنعى الطاعنة بالسببين الأول والثالث منها على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون ، وتقول فى بيان ذلك أن الحكم أقام قضاءه بعدم جواز الاستئناف على أن الحكم الابتدائى قضى باخلائها من شقة النزاع تأسيسا على أنها لا تستفيد من الامتداد القانونى الذى يقضى به القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لأنها لم تكن تقيم مع مورثها فى هذه الشقة عند وفاته • وأنه لذلك يكون الحكم قد صدر فى منازعة ناشئة عن تطبيق القانون المذكور ويكون غير جائز الاستئناف ، فى حين أن حالة الطاعنة لا تندرج تحت الحالات التى يجوز فيها الاخلاء طبقا للمادة الثانية من القانون سالف الذكر وأنه يحق لها أن تشغل الشقة طبقا للمادة ٦٠١ من القانون المدنى وهى تقضى بأن عقد الايجار لا ينتهى بوفاة المستأجر وانما يجوز لورثته طلب انهاء العقد اذا أثبتوا أنه بسبب وفاة مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من موارد هم أو أصبح الايجار مجاوزا حدود حاجتهم مما مؤداه أن القانون اعتبر هؤلاء الورثة مستأجرين ولم يشترط لذلك ضرورة وجودهم فى

العين المؤجرة بصفة مستمرة أو غير مستمرة ، هذا الى أن المطعون عليه أقام دعواه على أساس أن الطاعنة تشغل العين المؤجرة بغير سند من القانون وهو ما كان يتعين معه تطبيق قواعد القانون المدنى وأن تختص المحكمة المدنية بنظر الدعوى ، ويكون الحكم الصادر فيها جائزا استئنافه ، واذ قضى الحكم المطعون فيه بعدم جواز الاستئناف فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

وحيث ان هذا النعى مردود ، ذلك أنه لما كانت المادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تنص على أنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان المؤجر ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها فى العقد الا لأحد الأسباب الآتية ... مما مفاده أنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخراج المستأجر بعد انقضاء مدة العقد ما دام قائما بالتزاماته الا لأحد الأسباب التى حددتها هذه المادة بل يمتد العقد بحكم القانون لمدة غير معينة ، وكان النزاع بين الطرفين قد انحصر فى أحقية الطاعنة بعد وفاة مورثها فى شغل العين المؤجرة طبقا لقواعد الامتداد القانونى للعقد التى قررها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وكان يشترط للانتفاع بالامتداد القانونى لعقد الايجار بعد وفاة المستأجر فى ظل العمل بأحكام القانون سالف الذكر — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن يكون المستفيدون من هذا الامتداد سواء كانوا من الورثة أو غيرهم مقيمين عادة مع المستأجر عند وفاته ، وكانت العبرة فى معرفة ما اذا كان الحكم صادرا فى منازعة ناشئة عن تطبيق القانون سالف الذكر أو غير ناشئة عن تطبيقه هو بما قضت به المحكمة لا بما طلبه الخصوم ، لما

كان ذلك ، وكان يبين من الحكم الابتدائى أنه قضى باخلاء الطاعنة من الشقة موضوع النزاع استنادا الى أنها لا تستفيد من امتداد العقد لانها لم تكن تقيم مع مورثها عند وفاته فى هذه العين فانه يكون قد قضى فى منازعة ناشئة عن تطبيق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بالمعنى المقصود فى المادة الخامسة عشرة منه ، واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بعدم جواز الاستئناف فانه لا يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون ويكون النعى عليه بهذين السببين على غير أساس .

وحيث ان مبنى النعى بالسبب الثانى أن الحكم المطعون فيه شابه القصور فى التسبيب ، ذلك لأنه لا يبين من الحكم سند المحكمة فيما قضت به وما اذا كان هو نص المادتين ٦٠١ ، ٦٠٢ من القانون المدنى أم نصوص القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فاذا كانت أحكام القانون المدنى هى الواجبة التطبيق فانها لا تجيز انهاء عقد الايجار بموت المستأجر ، واذا كان القانون الاستثنائى هو الذى يحكم النزاع فان أحكامه لا تجيز الاخلاء .

وحيث ان هذا النعى غير صحيح ، ذلك أنه لما كان الحكم الابتدائى وعلى ما سلف بيانه فى الرد على السببين الأول والثالث قد طبق أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على واقعة الدعوى وانتهى الحكم المطعون فيه صحيحا الى القضاء بعدم جواز الاستئناف فانه ما كان يجوز لهذا الحكم أن يعرض لدفاع الطاعنة المتعلق بالموضوع ويكون النعى عليه بهذا السبب فى غير محله .

وحيث انه لما تقدم يتعين رفض الطعن .

(الطعن رقم ٥٨٦ لسنة ٤٠ ق — جلسة ١٩٧٥/٥/٢٧)

القاعدة (٥٧٠)

المبدأ (٧٢٣) وفاة المستأجر قبل انقضاء المدة المتفق عليها فى العقد أثره انتقال الأجارة الى الورثة الشرعيين طبقا للمادة ٦٠١ مدنى .

— وفاة المستأجر قبل انقضاء المدة المتفق عليها فى عقد الايجار — ليس من شأنها وفق القاعدة العامة المقررة فى المادة ٦٠١ من القانون المدنى — أن تنهى العقد فيظل قائما بعد الوفاة وينتقل الحق فى الانتفاع بالعين المؤجرة الى الورثة الشرعيين الذين يلتزمون نحو المؤجر باداء الأجرة ما بقيت مدة العقد الاتفاقية .

المبدأ (٧٢٤) وفاة المستأجر خلال فترة الأمتداد القانونى للعقد فى ظل القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ اثره قصر الأنتفاع بالأجارة على المقيمين مع المستأجر أقامة مستقرة معتاده ولو كانوا من غير الورثه ولمحكمة الموضوع تقدير كون الأقامة مستقره من عدمه .

— الأحكام العامة الواردة فى القانون المدنى المنظمة لانتقال الحق فى الايجار لا محل لها عند وفاة مستأجر المكان للسكنى بعد

انقضاء المدة المتفق عليها وخلال فترة امتداد ايجار الأماكن بحكم القانون ، اعتبارا بأن حق المستأجر فى هذه الفترة يكون لصيقا بشخصه ومستمدا من التشريع الاستثنائى المنظم له لا من بنود العقد أو احكام القانون العام ، بحيث تزول الأسباب الداعية لهذا الامتداد القانونى متى توفى المستأجر وانتهى شغله للعين التى استأجرها ، لما كان ذلك فانه وان لم يرد فى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المطبق على واقعة الدعوى حكم خاص بانتقال حق المستأجر خلال فترة الامتداد القانونى ، فان الحكمة التى حفزت التشريع الاستثنائى الى تقرير هذا الامتداد والتى استهدفت حماية شاغل العين من عسف المؤجر وتمكينه من السكنى فى أزمة الاسكان القائمة ، تقضى بأن الانتفاع بالامتداد القانونى لعقد الايجار بعد وفاة المستأجر فى ظل العمل بأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — يقتصر على الأشخاص الذين كانوا يقيمون اقامة مستديمة مع المستأجر قبل وفاته بمعنى أن غير المقيمين مع المستأجر لا شأن لهم بهذا الامتداد ولو كانوا من ورثته ، والمقيمون يستفيدون ولو كانوا من غير الورثة لما كان ما تقدم وكان يقصد بالاقامة فى هذا المعنى الاقامة المستقرة المعتادة وانصراف نية المقيم الى أن يجعل من هذا المسكن مراحة ومغداه بحيث لا يعول على مأوى دائم وثابت سواه ، فتخرج الاقامة العرضية والعابرة الموقوتة مهما استطالت ، وأيا كان مبعثها ودواعيها وكان الفصل فى كون الاقامة مستقرة أم لا من مطلق سلطة قاضى الموضوع دون معقب متى أقام قضاءه على أسباب سائغة ، وكان الحكم

الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه قد أعتمد فى قضائه على أن الطاعنة قد تزوجت وتركت شقة النزاع واتخذت لنفسها سكنا مستقلا مع زوجها وأولادها فى الفيوم ، وان أقامتها بها كانت على سبيل الاستضافة وفى فترة مرض والديها التى انتهت بوفاتهما ، ورتب على ذلك عدم أحقيتها فى التمسك بالامتداد القانونى بعد وفاة مورثها وكان لهذا الاستخلاص مأخذه من الأوراق ، فانه يكون قد التزم صحيح القانون فى مواجهته لدفاع الطاعنة .

الحكم

وحيث ان الطعن فى النطاق سالف البيان قد استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث ان الطعن أقيم على ثلاثة أسباب ، تنعى الطاعنة بالسببين الأول والثالث منهما على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والقصور فى التسبيب ، وفى بيان ذلك تقول ان دفاعها أمام محكمة الموضوع قام على أنها أقامت اقامة دائمة وغير مؤقتة ولا محددة مع والديها فى شقة النزاع حتى توفيا ، وقد أسس الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه قضاءه على فهم خاطىء للقانون ، اذ تصور أنه يتعين كى يكون للطاعنة حق الانتفاع بالامتداد القانونى لايجار شقة النزاع أن تستند اقامتها اما الى نيابة ضمنية ، واما الى اشتراط لمصلحة الغير وأنه طالما لم تكن مقيمة مع والدها من بدء الاجارة ، ولم تكن قد ولدت لأبيها بعد عقد الايجار ، فان اقامتها تعتبر أستضافة تنتهى بوفاة المستأجر المورث فى حين أن حق الانتفاع

بالامتداد القانونى لعقد ايجار السكن فى ظل القانون رقـــم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقوانين التالية له يستمده المستأجر وأفراد عائلتـــه المقيمون معه من القانون مباشرة ومن مجرد الاقامة مع القرابـــة دون تحديد مدة للاقامة أو درجة القرابة أو اشتراط الميراث وانتهت الـــى أن المحكمة حجبت بذلك نفسها عن مواجهة دفاع الطاعنة ولم ترتـــب على أقامتها الأثر القانونى الواجب بما يعيب حكمها بمخالفة القانـــون والقصور فى التســـبيب •

وحيث ان النعى مردود • وذلك أنه لما كانت وفاة المستأجـــر قبل أنقضاء المدة المتفق عليها فى عقد الايجار ليس من شأنهـــا — وفق القاعدة العامة المقررة بالمادة ٦٠١ من القانون المدنى — أن تنهى العقد فيظل قائما بعد الوفاة • وينتقل الحق فى الانتفـــاع بالعين المؤجرة الى الورثة الشرعيين الذين يلتزمون نحو المؤجر بلداء الأجرة ما بقيت مدة العقد الاتفاقية • وكانت هذه الأحكام العامـــة المنظمة لانتقال الحق فى الايجار لا محل لها عند وفاة مستأجـــر المكان للسكنى بعد انقضاء المدة المتفق عليها وخلال فترة امتـــداد ايجار الأماكن بحكم القانون • اعتبارا بأن حق المستأجر فى هـــذه الفترة يكون لصيقا بشخصه ومستمدا من التشريع الاستثنائى المنظم لـــه لا من بنود العقد أو أحكام القانون العام • بحيث تزول الأســـباب الداعية لهذا الامتداد القانونى ومتى توفى المستأجر وانتهى شغلـــه للعين التى استأجرها لما كان ذلك فانه وأن لم يرد فى القانـــون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المنطبق على واقعة الدعوى حكم خاص بانتقال حق المستأجر خلال فترة الامتداد القانونى فان المحكمة التى حفـــزت

التشريع الاستثنائى الى تقرير هذا الامتداد ، والتى استهدفت حماية شاغل العين من عسف المؤجر وتمكينه من السكنى فى أزمة الاسكان القائمة ، تقضى بأن الانتفاع بالامتداد القانونى لعقد الايجار بعد وفاة المستأجر فى ظل العمل بأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — يقتصر على الأشخاص الذين كانوا يقيمون اقامة مستديمة مع المستأجر قبل وفاته ، بمعنى أن غير المقيمين مع المستأجر لا شأن لهم بهذا الامتداد ولو كانوا من ورثته ، والمقيمون يستفيدون ولو لم يكونوا من الورثة ، لما تقدم وكان يقصد بالاقامة فى هذا المعنى الاقامة المستقرة المعتادة ، وانصراف نية المقيم الى أن يجعل من هذا المسكن مراحه ومغداه ، بحيث لا يعول على مأوى ، دائم وثابت سواه فتخرج الاقامة العرضية والعابرة والموقوتة مهما استطالت وأيا كان مبعثها ودواعيها ، وكان الفصل فى كون الاقامة مستقرة أم لا من منطلق سلطة قاضى الموضوع دون معقب متى أقام قضاءه على أسباب سائغة ، وكان الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه اعتمد فى قضائه على أن الطاعنة قد تزوجت وتركت شقة النزاع واتخذت لنفسها مسكنا مستقلا مع زوجها وأولادها فى الفيوم وأن اقامتها بهذا كانت على سبيل الاستضافة فى فترة مرض والديها التى انتهت بوفاتهما ، ورتب على ذلك عدم احقيتها فى التمسك بالامتداد القانونى بعد وفاة مورثهما وكان لها الاستخلاص مأخذه من الاوراق ، فانه يكون قد التزم صحيح القانون فى مواجهته لدفاع الطاعنة ، ولا يعيبه ما استطرد اليه من تقريرات قانونية بشأن التأصيل القانونى لعقد الايجار بعد

وفاة المستأجر الأصلى وهل تقوم على أساس الانابة القانونية أو الاشتراط لمصلحة الغير لأن هذه التقريرات أيا كان وجه الرأى فيها لا تقدح فى سلامته طالما أن ما خلص اليه من نتيجة تتفق والتطبيق الصحيح للقانون على الواقعة القانونية الثابتة ويكون النعى على غير أساس .

(الطعن رقم ١٤٦ لسنة ٤٣ ق — جلسة ٢٨/١٢/١٩٧٧)

نطاق تطبيق القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فيما يتعلق بامتداد عقود الايجار لصالح الزوجه والأولاد والأقارب .

القاعدة (٥٧١)

المبدأ (٧٢٥) الأحكام الخاصة بأثر وفاة المستأجر على امتداد عقود ايجار المساكن لصالح الزوجة والابناء والأقارب طبقا للمادة ٢١ من ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لا محل لأعمالها فى حالة وفاة المستأجر قبل العمل بأحكامه .

المحكمة

وحيث ان الطاعنة تنعى بالسبب الثانى عن الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون ، وفى بيان ذلك تقول ان الحكم رفض تطبيق المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على واقعة الدعوى على سند من القول بأن وفاة المستأجر الأصلى حدثت قبل

صدوره وأن الامتداد القانوني زال بالتبعية ، مع أن المادة سالفة الذكر هي نص تشريعي مفسر لمعنى الامتداد القانوني المقرر بالمادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وليس منشئا لحكم جديد ، وقد قصد به حسم الخلاف في شأن انهاء عقد الايجار بوفاة المستأجر خلال فترة الامتداد بحكم القانون وقد كشف به المشرع عن اتجاهه الى أن عقد ايجار المسكن لا ينتهي بوفاة المستأجر اذا بقي فيه زوجة أو أولاده أو والداه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة ، وهو ما يعيب الحكم بالخطأ في تطبيق القانون .

وحيث ان النعي مردود ، ذلك أنه لما كان التفسير التشريعي هو التفسير الذي يضعه المشرع ليبين به حقيقة قصده من تشريع سابق ومبنى حكم هذا التشريع حسما لما يثار من خلاف بشأنه وكان التشريع المفسر لا يلغي التشريع السابق ، ولا يعتبر من الناحية الموضوعية تشريعا جديدا طالما أنه يوضح قصد المشرع من التشريع السابق عليه ، وهو بهذه المثابة يعتبر أنه صدر مع التشريع الذي يفسره فيسري على الحالات القانونية التي لم يفصل فيها دون أن يكون له أثر رجعي . لما كان ذلك وكان المشرع قد أفصح في المذكرة الايضاحية للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ عن قصده من اصداره وهو اعادة تنظيم العلاقة الايجارية ازاء أزمة الاسكان التي ظهرت في معظم دول العالم وبالذات الدول النامية بعد الحرب العالمية الأولى ، وكثرت التشريعات التي صدرت قبله بصدد معالجة هذه الأزمة ، بما اقتضى وضع هذا القانون ليساير الأوضاع الراهنة ويكون شاملا جميع الأحكام التي تنظم العلاقة بين الملاك والمستأجرين

وكذلك المادة ٤٧ منه قد نصت على الغاء القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وبعض القوانين الاخرى فان هذا قاطع فى أن المشرع لم يقصد به تفسير أحكام القانون السابق عليه والذى ألغاه ، لما كان ما تقدم وكان يتنافى مع وصف التشريع بأنه تفسيرى أن تكون المسألة التى تناولها النص الجديد مسكوتا عنها فى التشريع السابق ، وكانت عناية القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى المادة ٢١ منه بتنظيم أثر وفاة المستأجر على امتداد عقد الايجار ، مع أن القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وعلى ما سلف بيانه فى الرد على السبب السابق ولم يسبق له معالجتها ، يتجافى مع القول بأنه تشريع تفسيرى واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه لا يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون ، ويكون النعى عليه بهذا السبب غير سديد .

ولما تقدم يتعين رفض الطعن .

(الطعن رقم ١٤٦ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/١٢/٢٨)

عدم ذكر الفقره من الماده (٢١) من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أمتداد عقد الايجار لصالح الأقارب فى حالة ترك المستأجر للعين المؤجره — عيب فى الصياغة لا يعتد به .

القاعدة (٥٧٢)

المبدأ (٧٢٦) لا مساغ للقول بأن الفقرة الثانية من المادة (٢١) من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ حين تناولت أمتداد عقد

الايجار بالنسبة للأقارب للدرجة الثالثة لم تذكر حالة الترك واقتصرت على أن تكون أقامتهم فى المسكن سنه على الأقل سابقه على وفاة المستأجر أو مدة شغله للمسكن ايهما أقل اذ أن ذلك لا يعدو أن يكون عيبا فى الصياغة ويتنافى مع ما صرح به صدر المادة .

المحكمة

" النص فى المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين — المنطبق على واقعة الدعوى — على أنه " مع عدم الاخلال بحكم المادة الخامسة من هذا القانون لا ينتهى عقد ايجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين ، اذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو والداه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ، وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر حتى الدرجة الثالثة ، يشترط لاستمرار عقد الايجار اقامتهم فى المسكن مدة سنة على الاقل سابقة على وفاة المستأجر أو مدة شغله للمسكن ايهما اقل ويلتزم المؤجر بتحرير عقد ايجار لهم " يدل على أن المشرع أجاز لبعض أقارب المستأجر البقاء فى المسكن المؤجر حتى لو تركه المستأجر وأقام فى مسكن آخر ، وميز بين طائفة زوج المستأجر وأولاده ووالديه ، فلم يشترط لبقائهم فى المسكن المؤجر سوى ان يكونوا مقيمين مع المستأجر وقت الترك ايا كانت مدة اقامتهم معه فيه وبين أقارب المستأجر بشرط الا تتعدى قرابتهم له الدرجة الثالثة ، وأن تكون مدة اقامتهم سنة على الاقل سابقة

مباشرة على تاريخ ترك المستأجر للمسكن ، أو مدة شغله له ان قلت عن سنة . ولا مساغ للقول ان الفقرة الثانية من المادة حين تناولت فريق الاقارب حتى الدرجة الثالثة لم تذكر حالة الترك ، واقتصرت على ان تكون اقامتهم فى المسكن سنة على الاقل سابقة على وفاة المستأجر أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل ، اذ أن ذلك لا يعدو ان يكون عيبا فى الصياغة ، ويتنافى مع ما صرح به صدر المادة من انه لا ينتهى عقد ايجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين بما يستأهل الاستهداء بحكمة التشريع والرجوع الى الاعمال التحضيرية لمشروع القانون وكلها مؤدية الى ان المشرع انما قصد التسوية بين حالتى الترك والوفاة بالنسبة الى كل من طائفتى الاقارب على سواء . يؤيد هذا النظر ما جلته المذكرة الايضاحية لمشروع القانون من أنه نص على عدم انتهاء عقد الايجار بوفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة اذا بقى من كانوا يقيمون معه من ورثته او اقاربه حتى الدرجة الثالثة، بشرط أن تكون الاقامة مستمرة فى السنة السابقة مباشرة على الوفاة أو الترك أو مدة شغل المكان أيهما أقل يساند هذا القول أن المشروع كان لا يفرق اصلا بين طائفتى الاقارب وكان يجعل منهما فريقا واحدا وأن التعديل الذى اجرته اللجنة التشريعية المشتركة من لجنتى الشئون التشريعية والخدمات انما استهدف التفرقة بينهما فى مدة الاقامة السابقة وقصرها على الطائفة الثانية دون الاولى ولم يقصد على الاطلاق تمييزا بين حالتى الوفاة أو الترك ، يظاهر هذا الرأى ما ورد على لسان ممثل الحكومة بمجلس الامة عند مناقشة هذا النص من ان " هناك توسعة لتشمل المادة كثيرا من الاقارب واشترط

فيها شرط بسيط حتى تكون الفائدة أعم هو مجرد الاقامة معه لمدة سنة قبل الوفاة أو الترك " . ما لبث المشرع أن افصح عن اتجاهه السابق متداركا هذا العيب فى الصياغة اذ نص صراحة فى العبارة الاخيرة من الفقرة الاولى من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الاماكن الذى حل محل القانون السابق على أنه يشترط فى الفريق الثانى من الاقارب اقامتهم فى المسكن مدة سنة سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله المسكن أيهما أقل . واقتصرت المذكرة الايضاحية فى شأنها على بيان أنها تقابل المادة ٢١ من القانون السابق . مما مفاده أن الهدف هو مجرد احكام الصياغة وليس انشاء لحكم مستحدث مغاير . تأكيدا لان مراد المشرع هو استقرار الاوضاع فى هذه المسألة التى استجدت بموجب القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ومنع البلبلة فى صدرها تبعا لقصر الفترة الفاصلة بين القانونين ... الخ " .

(الطعن رقم ٥٥٠ لسنة ٤٦ ق — جلسة ١٩٧٩/٤/٤)

القاعدة (٥٧٣)

المبدأ (٧٢٧) عقد ايجار المسكن فى ظل العمل بأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يمتد لصالح أقارب المستأجر حتى الدرجة الثالثة سواء فى حالة وفاته أو تركه العين المؤجرة على حد سواء متى توافرت فى الاقامة شروطها .

الحكــــم

وحيث أن حاصل النعى بسببى الطعن ان الحكم المطعون فيـــه أخطأ فى تطبيق القانون وشابه القصور فى التسبيب والاخلال بحـــق الدفاع وفى بيان ذلك يقول الطاعنان انهما دفعا أمام محكمة الاستئناف بأن الأول كان يساكن الثانى — وهو عمه — منذ اكثر من سنة سابقـة على ترك الاخير شقة النزاع مما يخوله حق البقاء فيها عملا بالمـادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وقد تمسك أولهما أمام محكمة الاستئنـــاف باحالة الدعوى الى التحقيق لاثبات هذا الدفاع الا أن الحكم المطعون فيه أقام قضاءه بالفسخ على أن المادة ٢١ المشار اليها يقتصر تطبيقهـا على حالة وفاة المستأجر للعين المؤجرة دون تركه لها وهو ما يخالـــف حكمة التشريع وما جاء بالمذكرة الايضاحية لمشروع القانون ٥٢ لســـنة ١٩٦٩ مما حجبه عن تحقيق هذا الدفاع الجوهرى بما يعيب الحكـــم بالقصور والاخلال بحق الدفاع ٠

وحيث أن النعى فى محله ذلك أن مؤدى نص المادة ٢١ مـــن القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وفى ضوء ما ورد بشأنها بالمذكرة الايضاحيـة — وعلى ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة — ان عقد ايجار المسكـــن لا ينتهى بل يمتد لصالح أقارب المستأجر حتى الدرجة الثالثة فـــى حالتى وفاته أو تركـــه العين المؤجرة على حد سواء متى توافـــرت شروط الاقامة ، واذ خالـف الحكم المطعون فيـه هذا النظر وقصـــر تطبيق هذه المادة على حالة وفاة المستأجر دون الترك فانه يكون قـــد اخطـــأ فى تطبيـــق القانـــون وحجبـــه هذا الخطأ عـــن

تحقيق دفاع الطاعن الأول وهو دفاع جوهري قد يتغير به وجه الرأي في الدعوى مما يعيبه بالقصور بما يوجب نقضه •

(الطعن رقم ٩٨٧ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٨١/١٢/٣١)

القاعدة (٥٧٤)

المبدأ (٧٢٨) امتداد عقد الايجار لصالح زوجة المستأجر وأولاده ووالديه المقيمين معه وقت الوفاة أو الترك • ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ • استلام المستأجر العين المؤجرة وعدم اقامته بها اصلا وشغلها بابنه ابتداء • حق الاخير في التمسك بامتداد العقد لصالحه دون اشتراط الاقامة المشتركة مع والده •

الحكم

مؤدى نص المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ان عقد الايجار لا ينتهي بوفاة المستأجر او تركه العين وانما يمتد لصالح زوجه أو اولاده أو والديه المقيمين معه وقت الوفاة أو الترك ايا كانت مدة اقامتهم وايا كانت بدايتها بشرط ان تستمر حتى الوفاة أو الترك ، وكان يكفي لترتيب هذا الاثر ان يكون من شرع امتداد العقد لصالح قد أقام في العين المؤجرة ولو لفترة وجيزة وظل بها حتى وفاة المستأجر او تركه لها دون حاجة لاشتراط الاقامة المشتركة بينهما لان المستأجر طالما

تسلم العين المؤجرة فانها تكون فى حوزته ويحق له ان يشغلها بنفسه أو بزوجه أو اولاده أو والديه فاذا اسكنهم فيها فانهم يعتبرون من المقيمين معه ولو لم يشاركهم الاقامة بالفعل ، ويحق لهم بالتالى التمسك بامتداد العقد ،متى استمرت اقامتهم حتى وفاته او تخليه عن العين لهم ، لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه ان الطاعن الاول - المستأجر - تسلم شقة النزاع ثم شغلها بأبنه الطاعن الثانى ، فان تخليه عنها بعد ان صارت فى حيازته قانونا لابنه المذكور الذى شغلها من هذا الوقت لا يحرم الاخير من التمسك بالحق المخول له بمقتضى نص المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .

(الطعن رقم ٤٦٩ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٠/٣/٢٦)

سريان الأمتداد ولو لم يكن المستأجر هو الذى أبرم العقد ابتداءا

القاعدة (٥٧٥)

المبدأ (٧٢٩) وفاة مستأجر المسكن أو تركه له يترتب عليه امتداد العقد لصالح زوجه أو أولاده أو والديه المقيمين معه أقامة مستقرة - ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - وتسرى هذه القاعدة سواء كان المتوفى أو التارك مستأجرا أصليا أو من أمتد العقد قانونا لصالحه مثال بشأن زوج أبنة المستأجر الأصلى .

النص فى المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن أيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ، على أنه "مع عدم الاخلال بحكم المادة الخامسة من هذا القانون لا ينتهى

عقد ايجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين اذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو والداه الذين كانوا يقيمون معه حتى تاريخ الوفاة أو الترك ... " يدل على أن المشرع أفاد من مزية الامتداد القانونى لعقد الايجار زوجة المستأجر وأولاده ووالديه المقيمين معه اقامة مستقرة حال وفاته أو تركه المسكن ، دون تحديد لمدة الاقامة . ولما كان النص جاء مطلقا غير مقيد بجيل واحد من المستأجرين فان هذه القاعدة يطرد تطبيقها سواء كان المستأجر المتوفى أو التارك هو من أبرم عقد الايجار ابتداء مع المالك ، أو من امتد العقد قانونا لصالحه بعد وفاة المستأجر الأصلى أو تركه العين ، يؤيد هذا النظر أن المادة ذاتها فى نهاية فقرتها الأولى ألزمت المؤجر بتحرير عقد ايجار لمن كان يقيم مع المستأجر طالما توافرت فيه الشرائط التى يستوجبها تأكيدا لحقهم فى البقاء بالعين حدا من استعمال أزمة الاسكان . لما كان ذلك ، وكان الواقع فى الدعوى حسبما استظهره الحكم المطعون فيه أن زوجة الطاعن كانت تقيم مع والدها المستأجر الأصلى حتى وفاته ، وأن الطاعن أقام مع زوجته حتى مغادرتها البلاد ، فانه يغدو صاحب حق أصيل فى البقاء بالشقة بالتطبيق لحكم المادة ٢١ آنفة الذكر .

الحكم

وحيث ان مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون ، وفى بيان ذلك يقول ان الحكم بنى قضاءه بالاخلاء على سند من أن حقه فى الاقامة بالعين المؤجرة مستمد من مساكنته

زوجته ابنة المستأجر الأصلى ، فينتهى بسقوط حقها فى الاقامة بهـا بمغادرتها البلاد نهائيا ، فى حين أن المادة ٢١ من القانـون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وضعت مبدأ عاما مؤداه عدم انتهاء عقد ايجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين واستمراره لصالح زوجته وأولاده المقيمين معه فى تاريخ الوفاة أو الترك ، واذ حصل الحكم أن زوجتـه كانت تقيم مع والدها المستأجر الاصلى حتى وفاته ، فامتد عقـد الايجار بالنسبة اليها ، فان العقد يمتد أيضا لصالحه الذى ثبتت اقامته معها وقت تركها العين المؤجرة ، دون أن يدور معها وجودا وعدما فلا يسقط بمغادرتها البلاد ، وهو ما يعيب الحكم بالخطـأ فى تطبيق القانون .

وحيث ان النعى فى محله ، ذلك أن النص فى المادة ٢١ مـن القانون رقم ٥٢ سنة ١٩٦٩ فى شأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقـة بين المؤجرين والمستأجرين — المنطبق على واقعة الدعوى — على أنه " مع عدم الاخلال بحكم المادة الخامسة من هذا القانـون لا ينتهى عقد ايجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين اذا بقى فيهـا زوجه أو أولاده أو والداه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفـاة أو الترك ... ... يدل علـى أن المشرع أفاد من مزيـة الامتداد القانونى بعقد الايجار زوجة المستأجر وأولاده ووالديـه المقيمين معه اقامة مستقرة حال وفاته أو تركه السكن ، دون تحديد لمدة الاقامة . ولما كان النص جاء مطلقا غير مقيد بجيل واحد مـن المستأجرين ، فان هذه القاعدة يطرد تطبيقها سواء كان المستأجر المتوفى أو التارك هو من أبرم عقد الايجار ابتداء مع المالك ، أو مـن

امتد العقد قانونا لصالحه بعد وفاة المستأجر الأصلى أو تركه العين . يؤيد هذا النظر أن المادة ذاتها فى نهاية فقرتها الأولى الزمت المؤجر بتحرير عقد ايجار لمن كان يقيم مع المستأجر طالما توافرت فيه الشرائط التى يستوجبها ، تأكيدا لحقهم فى البقاء بالعين حدا من استفحال أزمة الاسكان . لما كان ذلك وكان الدفع فى الدعوى حسبما استظهره الحكم المطعون فيه أن زوجة الطاعن كانت تقيم مع والدها المستأجر الأصلى حتى وفاته ، وأن الطاعن أقام مع زوجته حتى مغادرتها البلاد ، فانه يعدو صاحب حق أصيل فى البقاء بالشقة بالتطبيق للمادة ٢١ آنفة الذكر ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يستوجب نقضه . ولما كان الموضوع صالحا للفصل فيه ، ولما تقدم ، فانه يتعين تأييد حكم محكمة أول درجة برفض الدعوى .

(الطعن رقم ٥١٤ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٧٩/٢/٢١)

الزوجه المطلقه التى يتوفى زوجها وهى فى فترة العده لا يمتد اليها العقد .

القاعدة (٥٧٦)

المبدأ (٧٣٠) رب الأسرة المستأجر للمسكن يعتبر دون أفراد أسرته المقيمين معه الطرف الأصيل فى عقد الايجار فهو لا يعتبر نائبا عنهم .

ـ أثر العقد أنما يقتصر على طرفيه والخلف العام ، ولئن كان لعقد ايجار المساكن طابع عائلى يتعاقد فيه رب الاسرة ليقيم مع باقى أفراد أسرته ، الا أن رب الاسرة المتعاقد يبقى دون أفراد أسرته المقيمين معه هو الطرف الأصيل فى العقد ... والنص فى المادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ علة أنه " مع عدم الاخلال بحكم المادة الخامسة من هذا القانون لا ينتهى عقد ايجار المساكن بوفاة المستأجر أو تركه العين اذا بقى فيها زوجته أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ويلتزم المؤجر بتحرير عقد ايجار لمن لهم حق فى الاستمرار فى شغل العين يدل على ان المشرع لم يعتبر المستأجر نائبا عن الاشخاص الذين أوردهم النص فى استئجار العين ....

المبدأ (٧٣١) طلاق مستأجر المسكن لزوجته يجيز له أخلائها من العين المؤجره باعتباره الطرف الأصيل فى عقد الايجار ما لم يتعارض ذلك مع قانون آخر .

ـ أن الطاعنة ، ولئن كانت أبان التعاقد ، زوجة للمستأجر المطعون عليه ، فان وجودها معه بالعين المؤجرة منذ بدء الايجار لا يجعل منها مستأجرة لها لما كان ما تقدم ، فليس للطاعنة وقد ثبت طلاقها من المطعون عليه المستأجر ، سند للبقاء فى العين التى يستأجرها ، ويكون الحكم باخلائها متفقا وصحيح القانون ...

المحكمـــة

ملاحظة : تذكر فى هذا الحكم وقائع الدعوى نظرا لأهميته فــى أحاطة القارىء بفحوى الحكـم .

أولا : وقائع الدعـــوى :

وحيث ان الوقائع ـ على ما يبين من الحكم المطعون فيه وباقى أوراق الطعن تتحصل فى ان المطعون عليه أقام الدعوى رقـــم ٦٨٩ لسنة ٩٧٤ مدنى كلى الاسكندرية ضد الطاعنة بطلب اخلائها مـــن الشقة المبينة بالصحيفة وقال فى بيانها أنه استأجر عين النزاع بموجب عقد مؤرخ ١٩٦٨/١٢/١ ، واستمرت الطاعنة فى شغلها بعـــد أن طلقها وتنازلت له عن حضانة أولادها منه مما يحق له طلب أخلائها . وبتاريخ ١٩٧٥/١/٢٧ حكمت المحكمة برفض الدعوى استأنـــــف المطعون عليه هذا الحكم بالاستئناف رقم ١٧٠ لسنة ٣٣ ق اسكندرية وبتاريخ ١٩٧٦/٣/٢٠ حكمت محكمة الاستئناف بالغاء الحكـــــم المستأنف وبالزام الطاعنة بأخلاء شقة النزاع طعنت الطاعنة فى هـــذا الحكم بطريق النقض ، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى برفـــض الطعن ، واذ عرض على المحكمة فى غرفة مشورة حددت ـ جلســـة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها ...

ثانيا : الحكـــم :

وحيث أن الطعن بنى على سببين ، تنعى الطاعنة بهما علـــى

الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والفساد في الاستدلال ومخالفة الثابت بالاوراق .

وفى بيان ذلك تقول أن سبب الدعوى هو الغصب لافتقار حيازة الطاعنة لعين النزاع الى سبب قانونى وقد انتهى الحكم المطعون فيه الى اعتبار الطاعنة مستأجرة أصلية شأنها شأن المطعون عليه ، ولازم ذلك رفض الدعوى لانتفاء وصف الغصب عن حيازتها ، الا أنه قضى بالاخلاء على سند من تفضيل عقد المطعون عليه على عقدها وأقام هذا التفضيل على أن المطعون عليه هو الحاضن لبنتيه منها ، وعلى أن الطاعنة تقيم فى عين النزاع مع زوج آخر ، ومشاركة الجميع فى سكنى عين واحدة تأباه احكام الشريعة الاسلامية فى حين أن أحكام الشريعة خلو من حظر تلك المشاركة ولا يجوز ان يكون الطلاق الذى يتم بارادة الزوج المنفردة . سببا يجيز له الانفراد بالعين المؤجرة دون مطلقته لا سيما وقد كانت هى الحائزة لها دون المطعون عليه بعد الطلاق ...

وحيث ان هذا النعى مردود ، بأن أثر العقد أنما يقتصر على طرفيه والخلف العام ولئن كان لعقد ايجار المساكن طابع عائلى يتعاقد فيه رب الاسرة ليقيم مع باقى افراد أسرته ، الا أن رب الاسرة المتعاقد يبقى دون أفراد أسرته المقيمين معه هو الطرف الاصيل فى العقد ، والنص فى المادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه " مع عدم الاخلال بحكم المادة الخامسة من هذا القانون لا ينتهى عقد ايجار

المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين اذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ويلتزم المؤجر بتحرير عقد ايجار لمن لهم حق فى الاستمرار فى شغل العين ، يدل على أن المشرع لم يعتبر المستأجر نائبا عن الاشخاص الذين أورد هم النص فى استئجار العين ...

ولذلك نص على استمرار عقد الايجار لمصلحة من يكون مقيما منهم مع المستأجر عند وفاته أو تركه العين وما كان فى حاجة لايراد هذا الحكم اذا كان يعتبران المستأجر قد تعاقد عن نفسه ونيابة عن أفراد أسرته .

لما كان ذلك ، فان الطاعنة ، ولئن كانت أبان التعاقد ، زوجه للمستأجر المطعون عليه ، فان وجودها معه بالعين المؤجرة منذ بدء الايجار لا يجعل منها مستأجرة لها ...

لما كان ما تقدم ، فليس للطاعنة وقد ثبت طلاقها من المطعون عليه المستأجر ، سند للبقاء فى العين التى يستأجرها ، ويكون الحكم باخلائها متفقا وصحيح القانون ، ولم يغير من سبب الدعوى ولا يعيبه أو يبطله ما أورده من تقريرات قانونية خاطئة ما دام هذا الخطأ لم يؤثر فى النتيجة الصحيحة التى انتهى اليها ، وكان لهذه المحكمة تصحيح ما ورد بالاسباب من مخالفة القانون ...

وحيث انه لما تقدم يتعين رفض الطعن .

(الطعن رقم ٣٩٦ لسنة ٤٦ ق — جلسة ١٩٨٠/٣/٢٦)

— مستأجر المسكن هو الطرف الأصيل فى عقد الايجار ٠

القاعـــدة (٥٧٧)

المبدأ (٧٣٢) مستأجر المسكن هو الطرف الاصيل فى عقـــد الايجار ، المقيمين معه عدم اعتبارهم مستأجرين اصليين ٠ لا محـــل لاعمال النيابة الضمنية أو الاشتراط لمصلحة الغير ٠

الحكـــم

المقرر — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن لعقـــد الايجار طابع عائلى جماعى لا يتعاقد فيه المستأجر ليسكن بمفرده بـــل ليعيش معه افراد أسرته ، وقد استهدفت التشريعات الخاصة بايجـــار الاماكن حماية العين المؤجرة من عسف المؤجر وتمكينه والمقيمين معه من اقامة مستقرة فى السكن ابان أزمة الاسكان وجعلت عقود ايجار تلـــك الاماكن ممتدة تلقائيا بحكم القانون بحيث لا يجوز اخراج المقيمين اقامة مستديمة مع المستأجر بغير ارادتهم الا بسبب من الاسباب الـــتى حددتها تلك التشريعات على سبيل الحصر الا أن ذلك لا ينفى نسبية أثر عقد الايجار من حيث الاشخاص فلا يلزم بها غير عاقديه الاصليـــين اللذان يأتمران بقانون العقد ، وأن المستأجر هو الطرف الاصيـــل ولا يسوغ القول بأن المقيمين مع المستأجر يعتبرون مستأجرين اصليـــين اخذا بأحكام النيابة الضمنية انحرافا عن المبادىء العامة فى نسبية أثر العقد حين يقوم بارادة النائب وينصرف أثره الى الاصيل لان هـــؤلاء ليسوا أطرافا فى عقد الايجـــار ٠

(الطعن رقم ٣٠٢ لسنة ٤٩ ق ـ جلسة ١٩٨٤/٥/١٠)
(الطعن رقم ١٤١٦ لسنة ٤٨ ق ـ جلسة ١٩٨٤/٦/٢٠)

ـ رب الأسرة الطرف الاصلى فى العقد وليس نائبا عن أفراد أسرته

القاعـــدة (٥٧٨)

المبدأ (٧٣٣) رب الاسرة المستأجر للمسكن اعتباره دون أفراد أسرته المقيمين معه الطرف الاصيل فى عقد الايجار ٠ عدم اعتباره نائبا عنهم علة ذلك ٠ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ٠

الحكـــم

النص فى المادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٢٩ من القانون رقم ٩٤ لسنة ١٩٧٧ على أنه "مع عدم الاخلال بحكم المادة الثامنة من هذا القانون لا ينتهى عقد ايجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين اذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو اى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ٠٠٠٠٠ " يلتزم المؤجر بتحرير عقد ايجار لمن لهم حق الاستمرار فى شغل العين ٠٠٠٠٠ " يدل على أن المشرع لم يعتبر المستأجر نائبا عن الاشخاص الذين أوردهم النص فى استئجار العين ، ولذلك نصت على استمرار عقد الايجار لمصلحة من يكون مقيما منهم مع المستأجر عند وفاته أو تركه العين ، وما كان فى حاجة لايراد هذا الحكم اذا كان يعتبر ان المستأجر قد تعاقد عن نفسه ونيابة عن أفراد أسرته ٠ ٠

(الطعن رقم ٣٥٨ لسنة ٤٩ ق ـ جلسة ١٩٨٤/١٠/٥)

— النيابة الضمنية خطأ فى القانون وفساد فى الاستدلال •

القاعدة (٥٧٩)

المبدأ (٧٣٤) اقامة الحكم قضاءه استنادا لنظرية النيابة الضمنية واعتبار المستأجر الاصلى نائبا عن ورثته • خطأ فى القانون •

الحكم

الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه استنادا لنظرية النيابة الضمنية اذا اعتبرت مورث المطعون ضدهم نائبا عنهم فى أبرام عقد الايجار فيحق لهم الانتفاع بها ولا ينتهى عقد الايجار بوفاة مورثهم فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون • .

(الطعن رقم ٣٠٢ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٤/٥/١٠)
(الطعن رقم ٤٥٦ لسنة ٤٥ ق — جلسة ١٩٨٢/٢/١)
(الطعن رقم ٩١٣ لسنة ٥١ ق — جلسة ١٩٨٢/٢/١٥)

القاعدة (٥٨٠)

المبدأ (٧٣٥) المقيمون مع المستأجر الاصلى فى العين المؤجرة منذ بداية العقد أو بعده • عدم جواز اعتبارهم مستأجرين اصليين • علة ذلك • عدم جواز مطالبتهم بأجرة العين طالما لم ينفرد ايهم بشغلها بعد ترك المستأجر لهما •

الحكم

لعقد الايجار طابع عائلى وجماعى لا يتعاقد فيه المستأجر ليسكن بمفرده بل ليعيش معه أفراد اسرته ولمن يتراءى له ايواءهم • وقد استهدفت التشريعات الخاصة بايجار الاماكن حماية شاغل العين المؤجرة من عسف المؤجر وتمكينه والمقيمين معه من اقامة مستقرة فى السكن ابان أزمة الاسكان ، وجعلت عقود ايجار تلك الاماكن ممتدة تلقائيا وبحكم القانون الى غير مدة محددة طالما بقيت تلك التشريعات التى املتها اعتبارات النظام العام ، بحيث لا يجوز اخراج المقيمين اقامة مستديمة مع المستأجر بغير ارادتهم الا بسبب من الاسباب التى حددتها تلك التشريعات على سبيل الحصر، الا ان ذلك لا ينفى نسبية أثر عقد الايجار من حيث الاشخاص فلا يلتزم بها غير عاقديه الاصليين اللذين يأتمران بقانون العقد ، ومن حيث المضمون فلا يلزم العقد الا بما تضمنته من التزام ، طالما بقى المستأجر الاصلى على قيد الحياة يسكن العين المؤجرة ، لم يبرحها الى مسكن آخر ، ولم ينسب اليه أنه تنازل عن حقه فى الايجار او اجره من باطنه خلافا لما يفرضه عليه القانون ، يؤيد هذا النظر الذى لم يرد به نص صريح فى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ان المشرع فى المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ثم فى المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عنى بتعيين المستفيد من مزية الامتداد القانونى بعد وفاة المستأجر الاصلى او تركه العين بما يشير الى ان المقيمين مع المستأجر الاصلى لا تترتب فى ذمتهم التزامات قبل المؤجر فترة مشاركتهم المستأجر الاصلى فى السكن ، ويبقى هذا الاخير هو الطرف الاصيل والوحيد فى التعامل مع المؤجر ، ولا يسوغ القول بأن المقيمين مع المستأجر

يعتبرون مستأجرين اصليين اخذا بأحكام النيابة الضمنية ، انحرافا عن المبادئ العامة فى نسبية أثر العقد حين يقوم بارادة النائب وينصرف اثره الى الاصيل لان هؤلاء ليسوا طبقا للقانون اطرافا فى عقد الايجار ولا تربطهم بالمؤجر أية علاقات تعاقدية مباشرة أو غير مباشرة سواء كانت اقامتهم فى بداية الايجار أو بعده ، وانما تمتعهم بالاقامة فى العين قياما من المستأجر بالتزامات وواجبات أدبية ذات طابع خاص قابلة للتغيير والتعديل متعلقة به هو ولا شأن لها بالمؤجر ، وكيفية استعمال المستأجر لمنفعة السكن مسألة عارضة لا تبرر فكرة المجاز القانونى على اساس النيابة الضمنية . لما كان الواقع فى الدعوى ان عقد ايجار عين النزاع ابرم فى ١٩٦٧/٩/١٦ بين الطاعنة وبين ابنتها التى كانت زوجا للطاعن آنذاك ، وان المؤجرة استصدرت حكما فى الدعوى رقم ١٠٩٧٧ لسنة ١٩٧٠ مدنى مستعجل القاهرة قبل ابنتها المستأجرة منها بطردها من العين المؤجرة لتخلفها فى سداد الاجرة من أول يناير ١٩٦٨ ولتضمن عقد الايجار الشرط الصريح الفاسخ ، وكان هذا الحكم قد نفذ باخلاء المستأجرة وزوجها المطعون عليه الذى كان يقيم معها فى ١٩٧١/٤/١٢ . فان ما خلص اليه الحكم المطعون فيه من ان المطعون عليه غير ملزم بأجرة شقة النزاع طالما أنه كان مقيما بها مع المستأجرة الاصلية بسبب علاقة الزوجية التى كانت تربطهما خلال الفترة المطالب بأجرتها وطالما انه لم ينفرد بشغل الشقة بأى سبيل بعد خروج المستأجر الاصلية منها هو النتيجة التى تتفق والتطبيق الصحيح للقانون .

(الطعن رقم ٣٢٠ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٧٨/٣/٢٩)

الأمتداد القانونى لصالح الزوجة والأولاد لا يعنى أعتبارهم مستأجرين أصليـــين •

القاعـــدة (٥٨١)

المبدأ (٧٣٦) زوجة المستأجر وأولاده ووالديه المقيمين معـــه بالعـين المؤجرة لا يُعتبرون مستأجرين أصليين • حقهم فى البقاء فـــى العين بعد وفاة المستأجر أو تركه لهما طبقا للمادة ٢١ من ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لا يعنى أعتبارهم مستأجرين أصليين •

الحكـــــم

اذ كان تفسير الحكم المطعون فيه لنص المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التى تقضى بأنه " لا ينتهى عقد ايجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين اذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو والداه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ••• ويلتزم المؤجر بتحرير عقـــد ايجار لهم " بأن المستأجر يعتبر " كفيلا ". عن أفراد أسرته فـــى تحرير عقد الايجار وأنهم يعتبرون مثله مستأجرين أصليين ، وأن لم يكن له سند من عبارة النص التى تدل على اقتصار حكمه على تنظيم حقـــوق هذه الطائفة من المقيمين مع المستأجر بعد وفاته أو تركه المسكن لهـــم دون أن يجاوز ذلك الى تكييف ما قد يربطهم من علاقة بالمؤجـــــر أو بالمستأجر قبل الوفاة أو الترك ، وهو ما تحكمه القواعد المقررة فـــى القانون المدنى بحكم انطباقه على سائر المعاملات المدنية بما فيهــــا الايجار باستثناء ما نصت عليه القوانين المنظمة للعلاقات بين المؤجـــر

والمستأجر مما مؤداه أن نص المادة ٢١ آنف الذكر هو مصدر الحق المقرر فيه وبالقيد الوارد به • وهو استلزام اقامة المستفيدين منه مع المستأجر حتى الوفاه أو الترك وهو ما لا تتطلبه قواعد القانون المدنى بالنسبة للمستأجرين الأصليين • وآية ذلك ما خوله النص لهؤلاء المنتفعين من حق مطالبة المؤجر بتحرير عقد ايجار لهم مما يدل على أنهم ليسوا مستأجرين بمقتضى عقد الإيجار الأصلى •

(الطعن رقم ٥٤ لسنة ٤٦ ق — جلسة ١٩٧٩/٣/١٧)

القاعدة (٥٨٢)

المبدأ (٧٣٧) قيام المستأجر الاصلى بتأجير العين المؤجرة له من الباطن بموافقة المؤجر • لا يعد تخليا عن اقامته فيها • للمستأجر الحق فى تركها لمن يقيم معه من أولاده •

الحكم

التأجير من الباطن عقد يؤجر المستأجر بموجبه منفعة الشيء المؤجر المخولة له بوصفه مستأجرا الى آخر مقابل اجرة يحصل عليها منه فان الايجار من الباطن يعتبر صورة من صور انتفاع المستأجر الاصلى بالشيء المؤجر • ولما كان الحكم المطعون فيه قد قضى باخلاء الشقة مثار النزاع ورفض دعوى الطاعنة الثالثة — بتحرير عقد ايجار لها عن ذات العين — على أساس تأجير الشقة من الباطن واقامة المستأجر وأولاده فى شقة أخرى يعتبر تخليا عن الاقامة فيها ويمتنع عليه تركها الى احد اولاده بعد انتهاء ذلك التأجير وهو نظر فى القانون خاطيء

اذ ليس فى التأجير من الباطن أو عدم العودة الى الاقامة الفعلية فى العين المؤجرة اثر انتهائه ما يصح اعتباره تخليا منهيا لعقد ايجارها ويكون من حق المستأنف تركها لمن يقيم معه من اولاده • واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون •

(الطعن رقم ٣٠٥ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٧٩/١٢/١)

القاعدة (٥٨٣)

المبدأ (٧٣٨) اقامة الزوج مع زوجته المستفيدة من عقد الايجار من ترك والدها للمسكن لا يعد تأجيرا من الباطن • علة ذلك •

الحكم

اذ كانت اقامة المطعون عليه الثانى زوج الابنة — ابنة المستأجر — بالعين وانتفاعه بسكناها • هو انتفاع متفرع عن حق زوجته وتابع لها فى استمرار شغلها ما دامت بقيت هى فيها — بعد ترك والدها للمسكن — اعتبار بأن لعقد الايجار — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — طابعا عائليا وجماعيا لا ينشد منه المنتفع بالعين سواء كان مستأجرا او مستفيدا مما شرعته القوانين الاستثنائية مجرد السكنى بمفرده بل ليعيش مع أفراد الاسرة الامر الذى ينفى اعتبار الوضع حالة تأجير من الباطن او تنازل عن الايجار بالنسبة للمطعون عليه الثانى •

(الطعن رقم ٥١٧ لسنة ٤٥ ق — جلسة ١٩٧٨/١٢/٢٠)

القاعـــدة (٥٨٤)

المبدأ (٧٣٩) طلب اخلاء المسكن لوفاة المستأجرة . تمسك ابنتها باقامتها فى العين حتى تاريخ الوفاة . نفى ذلك . وقوع عبء اثباته على عاتق المؤجرة .

الحكـــم

المقرر فى قواعد الاثبات ان من يتمسك بالثابت أصلا لا يكلف باثباته أما من يدعى خلاف الاصل فعليه هو عبء اثبات ما يدعيه ، ولما كان الطاعنون قد اقاموا دعواهم على سند من القول بأن المطعون عليها تركت الاقامة مع والدتها بعين النزاع بعد زواجها واقامت مع زوجها بالاردن فى حين انكرت المطعون عليها ذلك تمسكا منها بالاستمرار فى الاقامة فى عين النزاع قبل الزواج وبعده وعدم تخليها عن الاقامة فيها حتى الآن . فان المطعون عليها تكون بذلك قد تمسكت بالثابت اصلا فلا تكلف اثباته ، ولا يقدح فى ذلك ابداءها الاستعداد لاثبات تلك الاقامة لان الحكم المطعون فيه وقد وجد فى اوراق الدعوى ما يكفى لتكوين عقيدته لا يكون — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ملزما باجابة طلب الاحالة الى التحقيق .

(الطعن رقم ١٣ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٧٨/١٢/٢٣)

القاعـــدة (٥٨٥)

المبدأ (٧٤٠) طلب اخلاء المسكن لوفاة المستأجرة . استخلاص

الحكم ثبوت اقامة ابنتها بالعين منذ بدء العلاقة الايجارية حتى الوفاة • اعتباره ان مصاحبتها لزوجها فى عمله بالخارج لا يعد تخليا عن الاقامة بالعين • لا خطأ •

الحكــــم

مؤدى نص المادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، عدم انتهاء عقد ايجار المسكن عند وفاة المستأجر وبقائه ساريا لصالـــح أولاده ما داموا مقيمين بالعين المؤجرة حتى تاريخ الوفاة ، ولما كان الحكـم المطعون فيه بعد ان استخلص من عناصر الدعوى استخلاصا سائغـا اقامة المطعون عليها بعين النزاع مع والدتها منذ بدء العلاقة الايجارية وحتى تاريخ وفاتها وعدم اعتبار مصاحبة المطعون عليها لزوجها فى مقر عمله بالاردن مدة عمله المحدودة تخليا منها عن اقامتها بتلك العين ، وهذه النتيجة التى انتهى اليها الحكم هى التى يؤدى اليها تطبيـق نص المادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ •

(الطعن رقم ١٣ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٧٨/١٢/٢٣)

القاعــدة (٥٨٦)

المبدأ (٧٤١) اقامة الزوج مع زوجته المستأجرة وانتفاعـه بالسكنى معها تبعا لحقها فى شغل المسكن • اعتبار الحكم المطعون فيه أن ذلك من قبيل الايواء أو الاستضافة ولا يتعارض مع قوانـين الاحوال الشخصية • لا خطأ •

الحكـــم

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه يشترط للانتفاع بالامتـــداد القانونى بعد وفاة المستأجر فى ظل العمل باحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ان يكون المستفيدون من هذا الامتداد سواء من الورثـة أو غيرهم مقيمين عادة مع المستأجر الاصلى عند وفاته ، واذ كان الطاعن لا يمارى فى اقامة المطعون عليها الثالثة مع والدها بشقة النزاع عنـد وفاته واستمرارها فى البقاء بها بعدها وكان لعقد الايجار طابع عائلى وجماعى لا ينشد منه المنتفع بالعين — سواء كان مستأجرا أو مستفيدا مما شرعته القوانين الاستثنائية استهدافا لجماعة شاغلى الاماكن المؤجرة ولحل ازمة الاسكان المستفحلة — مجرد السكن بمفرده بل ليعيش مـع افراد اسرته ولمن يقع عليهم عبء ايوائهم قانونيا أو أدبيا ، فان اقامـة المطعون عليه الرابع مع زوجته المطعون عليها الثالثة وانتفاعه بالسكنى فى جزء من شقة النزاع هو انتفاع متفرع عن حق زوجته وتابع لها فـى استمرارها فى شغلها طالما بقيت هى فيه ، ومن ثم فان تكييف الحكـم المطعون فيه لاقامة المطعون عليه الرابع بأنه ايواء أو استضافة ليس فيـه ما يعاب ، ولا محل للتذرع بأن الزوج وليس الزوجة هو الذى يفرض عليه الشريعة تهيئة مسكن الزوجية ، لان هذا الجدل فضلا عن خروجه عـن نطاق الدعوى الماثلة المتصل سببها بالتأجير من الباطن ، فان اقامـة الزوج فى منزل اسرة زوجته لا يتنافى البتة — حسبما قرر الحكم — مـع احكام قوانين الاحوال الشخصية .

(الطعن رقم ٥٩٥ لسنة ٤٤ ق — جلسة ١٩٧٨/٥/٣١)

القاعـــدة (٥٨٧)

المبدأ (٧٤٢) اقامة الابن بالمسكن مع والده المستأجر حـتى وفاته . اثره . استمرار الايجار بالنسبة له . اقامته بعد ذلك بمسكـن ملحق بالشركة مقر عمله . لا يعد اسقاطا من جانبه لحقه فى اجـــارة مسكنه الاصلى . ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .

الحكـــم

القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن ايجار الاماكن وتنظـــيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ، تناول بالبيان فيما اورده مـــن احكام آمرة ــ تسرى من تاريخ العمل به ــ حقوق المقيمين فـــى المسكن المؤجر من اقارب المستأجر ، بما نصت عليه المادة ٢١ منه أنــه " مع عدم الاخلال بحكم المادة الخامسة من هذا القانون لا ينتهـــى عقد ايجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين اذا بقى فيها زوجـــه أو أولاده أو والداه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ، وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر حتى الدرجة الثالثة ، يشترط لاستمـرار عقد الايجار اقامتهم فى المسكن مدة سنة على الاقل سابقة على وفـــاة المستأجر أو مدة شغله للمسكن ايهما أقل ، ويلتزم المؤجر بتحرير عقـد ايجار لهم " . مما مفاده أنه يكفى لاستمرار عقد ايجار المسكن بالنسبة لاولاد المستأجر بعد وفاته ثبوت اقامتهم معه عند الوفاة ، وانه بتحقـق ذلك يصبحون مستأجرين للمسكن على نحو يلزم المؤجر بتحرير عقد ايجار باسمهم ، يخضع فى احكامه لما تسبغه القواعد العامة المقررة فى القانون

المدنى على عقود الايجار وما اضافته اليها القوانين الاستثنائيـــة المنظمة لايجار الاماكن من ضمانات للمستأجرين ، لما كان ذلك وكـان البين من مدونات الحكم المطعون فيه ان الطاعن قد تمسك بأن اقامتـه فى الشقة مثار النزاع لم تنقطع منذ ولادته فيها والى ما بعد وفاة والده — فى سنة ١٩٦٩ — ثم والدته — فى سنة ١٩٧٦ — وكان قـوام ما شاد عليه الحكم قضاءه بالاخلاء هو قوله ان الطاعن يعمل فى شركـة خصصت لديها سكنا لاقامته وانه اقام به واستقر فيه بدليل الحاق ابنتـه فى مدرسة مجاورة اعتبارا من ديسمبر سنة ١٩٧٥ مما قد اسقط حقه فـى الاقامة فى شقة النزاع ولا يجيز له الاحتماء بحكم المادة ٢١ من القانـون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ • لعدم اقامته مع والدته فى تاريخ وفاتها فـى سنة ١٩٧٦ ، لما كان ما تقدم فان الحكم يكون قد اهدر بذلك الحق المستمد للطاعن من اقامته فى تلك الشقة مع والده المستأجر لها عنـد وفاته — مما لم ينفه الحكم عن الطاعن — وهو ما يضفى عليه صفـة المستأجر لها — كوالدته سواء بسواء — منذ ذلك التاريخ ، واستدل الحكم على ما اعتبره اسقاطا من الطاعن لحقه فى اجارة تلك الشقـة ، بتخصيص مسكن له فى الشركة التى يعمل بها مدة عمله فيها ، فى حـين ان اسقاط الحق — بوصفه تعبيرا عن ارادة صاحبه فى التخلى عـن منفعة مقررة يحميها القانون — لا يكون الا صراحة او باتخاذ موقـف لا تدع ظروف الحال شكا فى دلالته على حقيقة المقصود ، واذ كانـت المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التى تشغـل بسبب الوظيفة ، لا تحظى بالحماية المقررة فى الباب الاول من القانـون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن ايجار الاماكن ، ومنها الامتداد القانونى

لعقود الايجار — مما لا يسوغ معه الاستدلال بتلك الواقعة على الاسقاط ، فان الحكم المطعون فيه يكون علاوة على ما عاره من خطأ فى تطبيق القانون قد شابه فساد فى الاستدلال .

(الطعن رقم ١٣٦٨ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٧٩/٦/٢٣)

القاعدة (٥٨٨)

المبدأ (٧٤٣) حق المؤجر فى انهاء عقد الايجار لوفاة المستأجر مقرر لمصلحته ويجوز له النزول عنه صراحة أو ضمنا وتراخى المؤجر فى رفع دعوى الطرد مع قبوله أجرة العين من الورثة قرينة على نزوله ضمنا عن حقه فى أنهاء العقد .

الحكم

وحيث أن مما تنعاه الطاعنة بالسبب الثالث على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون والفساد فى الاستدلال ، وفى بيان ذلك تقول أنها تمسكت فى دفاعها بسقوط حق المطعون ضده فى أنهاء العقد واستدلت على ذلك بسكوته عن استعمال هذا الحق مدة خمس عشر شهرا من وفاة مورثها ، وباستيفائه الأجرة المستحقة عن تلك المدة بايصالات صادرة باسم

الورثة ، غير أن الحكم لم يأخذ بهذا الدفاع بمقولة أن العرف والتقاليد تمنع المطعون ضده من المبادرة بطلب انهاء العقد عقب الوفاة وأن سكوته فترة واستيفائه الأجرة من الورثة لا يعتبر قبولا منه باستمرار العلاقة الايجارية — وهذا الذى قرره الحكم خطأ فى القانون ذلك أن حق المؤجر فى انهاء العقد متروك لخياره ان شاء أعمله وان شاء اسقطه فضلا عن أن العرف الذى برر به الحكم قضاءه ، لا وجود له فى الواقع .

وحيث أن هذا النعى صحيح ، ذلك أنه لما كان حق المؤجر فى انهاء عقد الايجار المعقود لاعتبارات شخصية فى المستأجر لوفاته عملا بالمادة ٦٠٢ من القانون المدنى ، حق مقرر لمصلحته فيجوز له النزول عنه صراحة أو ضمنا وكان من المقرر فى قضاء هذه المحكمة انه اذا قدم لمحكمة الموضوع مستند مؤثر فى الدعوى وجب عليها أن تتناوله فى حكمها بالبحث والا كان الحكم قاصر البيان ، واذ كان الثابت فى الاوراق أن الطاعنة قدمت — للتدليل على دفاعها بأن المطعون ضده قد أسقط حقه ضمنا فى انهاء العقد — ايصالين صادرين منه باسم الورثة يفيد ان قبوله

أجرة العين عن خمسة عشر شهرا تالية على وفاة المورث ، وكان الحكم المطعون فيه بعد أن أشار الى هذين الايصالين والى دفاع الطاعنة بشأنهما لم يتناولهما بالفحص والتمحيص ، استظهارا لحقيقة مدلولهما وما قد ينطوى عليه من نزول ضمنى من المؤجر عن حقه فى انهاء العقد ، مما قد يتغير به وجه الرأى فى الدعوى ، فانه يكون قد شابه القصور بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن .

(الطعن رقم ٣٤٧ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨١/١٢/١٠)

المقصود بالأقامة .

القاعدة (٥٨٩)

المبدأ (٧٤٤) المقصود بالأقامة ، الاقامة المستقرة المعتادة ، وانصراف نية المقيم الى أن يجعل من هذا المسكن مراحه ومغداه بحيث لا يعول على مأوى دائم وثابت سواه فتخرج الأقامة

العرضية والعابره والموقوته مهما أستطالت وأيا كان مبعثها ودواعيها .

المبدأ (٧٤٥) تقدير ما اذا كانت الأقامه مستقره أم لا من أطلاقات محكمة الموضوع دون معقب متى أقامت قضائها على أسباب سائغه .

الحكم

.... يقصد بالأقامة فى هذا المعنى الاقامة المستقره المعتاده وأنصراف نية المقيم الى أن يجعل من هذا المسكن مراحه ومغداه بحيث لا يحول على مأوى دائم وثابت سواه فتخرج الأقامه العرضيه والعابره والموقوته مهما أستطالت وأيا كان مبعثها ودواعيها ، وكان الفصل فى كون الأقامه مستقره أم لا من منطلق سلطة قاضى الموضوع دون معقب متى أقام قضاءه على أسباب سائغة ، وكان الحكم الأبتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه أعقد فى قضائه على أن الطاعنه قد تزوجت وتركت شقة النزاع وأتخذت لنفسها مسكنا مستقلا مع زوجها وأولادها فى الفيوم وأن اقامتها بهذا كانت على سبيل الأستضافه فى فترة مرض والديها التى أنتهت بوفاتهما ، ورتب على ذلك عدم أحقيتها فى التمسك بالأمتداد القانونى بعد وفاة مورثها وكان لهذا الأستخلاص مأخذه من الأوراق ، فأنه يكون قد ألتزم صحيح القانون فى مواجهته لدفاع الطاعنه ، ولا يعيبه مما أستطرد اليه من تقريرات قانونية بشأن التأصيل القانونى لعقد

الايجار بعد وفاة المستأجر الأصلى وهل تقوم على أساس الانابة القانونية أو الاشتراط لمصلحة الغير لأن هذه التقريرات أيا كان وجه الرأى فيها لا تقدح فى سلامته طالما أن ما خلص اليه من نتيجة تتفق والتطبيق الصحيح للقانون على الواقعة القانونية الثابتة ويكون النص على غير أساس .

(الطعن رقم ٤١٦ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/١٢/٢٨)

القاعدة (٥٩٠)

المبدأ (٧٤٦) يحق لأقارب المستأجر حتى الدرجة الثالثة الافادة من امتداد عقد الايجار فى حالة وفاة المستأجر أو تركه للعين بشرط أن تثبت اقامتهم معه سنة سابقة على وفاته والمقصود بالاقامة هى الاقامة المستقرة ولا يحول دون توافرها انقطاع الشخص عن الاقامة بالعين لسبب عارض طالما أنه لا يكشف عن أنه أنهى هذه الاقامة بمفرده .

— مؤدى الفقرة الثانية من المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ان المشرع رغبة منه فى حماية شاغلى الاماكن المؤجرة ولحل أزمة الاسكان استحدث فى المادة المذكورة حكما يقضى باستمرار عقد الايجار وامتداده فى حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة

الدعوى الى التحقيق وبعد اجرائه حكمت بتاريخ ١٩٧٨/١١/٢٨ برفض الدعوى ، استأنف المطعون عليهم هذا الحكم بالاستئناف رقم ١ لسنة ١٥ ق بنى سويف مأمورية المنيا " وبتاريخ ١٩٧٩/١٢/٢٠ حكمت المحكمة بالغاء الحكم المستأنف وباخلاء عين النزاع وتسليمها للمطعون عليهم ، طعن الطاعن على هذا الحكم بطريق النقض ، قدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقض الحكم ، عرض الطعن على المحكمة فى غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها .

ثانيا : الحكم :

وحيث ان مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبيب وفى بيان ذلك يقول أنه تمسك فى دفاعه أمام محكمة الموضوع بأنه كان يقيم مع عمته بعين النزاع منذ استئجارها لها فى ١٩٧٥/٥/١ وحتى وفاتها فى شهر نوفمبر سنة ١٩٧٦ ، وأن العقد يستمر بالنسبة له بعد وفاتها عملا بالمادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، غير أن الحكم قرر بعدم توافر شرط الاقامة بالعين فى حقه لأنه لم يكن مقيما فيها بشخصه قبل وفاة عمته المستأجرة لمدة ستة على الاقل لاقامته فى بعثة خارج البلاد ، وعدم حضوره الا بعد وفاتها ، فى حين أن مدة مغادرته للخارج لا تعتبر تخليا منه عن الاقامة بعين النزاع وهو ما يعيب الحكم بالخطأ فى تطبيق القانون .

وحيث أن هذا النعى فى محله ، ذلك أن مؤدى الفقرة

الثانية من المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن المشرع رغبة منه في حماية شاغلى الأماكن المؤجرة ولحل أزمة الاسكان استحدث في المادة المذكورة حكما يقضى باستمرار عقد الايجار وامتداده في حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة لصالح اقارب المستأجر حتى الدرجة الثالثة بشرط أن تثبت اقامتهم مع المستأجر بالعين المؤجرة مدة سنة سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل وكان المقصود بالاقامة مع المستأجر في مسكنه الاقامة المستقرة في هذا المسكن قبل الوفاة أو الترك ، فلا يحول دون توافرها انقطاع الشخص عن الاقامة بالعين لسبب عارض طالما انه لا يكشف عن أنه انهى هذه الاقامة بارادته ، لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن تمسك أمام محكمة الموضوع انه كان يقيم مع عمته المستأجرة بعين النزاع منذ استئجارها لها وحتى وفاتها وان وجوده بالخارج كان على سبيل الاعارة ، وان استند الحكم المطعون فيه في قضائه الى ان الطاعن لم يكن مقيما بشخصه في عين النزاع قبل وفاة عمته المستأجرة بسنة على الاقل وانما كان خارج البلاد في بعثة ولم يحضر الا بعد وفاتها ورتب على ذلك عدم توافر شرط الاقامة المنصوص عليه في المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في حقه ، مع ان عدم اقامة الطاعن بشخصه في عين النزاع لاعارته للخارج لفترة محددة مهما استطالت لا يكشف بذاته عن أنه قد أنهى أقامته بها بارادته ، وهو ما يعيب الحكم بالخطأ في تطبيق القانون وقد حجبه ذلك عن بحث

مدى توافر شروط المادة سالفة البيان بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن .

(الطعن رقم ٤٢٢ لسنة ٥٠ ق — جلسة ١٩٨١/٣/٧)

ما يترتب على انقطاع الاقامة

القاعدة (٥٩١)

المبدأ (٧٤٣) امتداد عقد الايجار بعد وفاة المستأجر أو تركه العين لصالح زوجته وأولاده ووالديه — ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ — مناطه — اقامتهم معه اقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك أيا كانت مدة الاقامة أو بدايتها — الانقطاع ثم العودة للاقامة المستقرة — لا يغير من استمرار العقد لصالحهم .

المحكمة

مؤدى نص الفقرة الاولى من المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن المشرع رغبة منه فى حماية شاغلى الاماكن المؤجرة ولحل أزمة الاسكان استن فى المادة المذكورة حكما يقضى باستمرار عقد الايجار وامتداده — فى حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة — لصالح زوجته أو أولاده أو والديه المقيمين معه وقت الوفاة أو الترك ،

ويكفى لكى يتمتع أى من هؤلاء بميزة الامتداد أن تثبت له اقامة مستقرة مع المستأجر بالعين المؤجرة أيا كانت مدتها وأيا كانت بدايتها بشرط أن تستمر حتى تاريخ الوفاة او الترك فلا يؤثر على قيام هذا الحق انقطاعه عن الاقامة مع المستأجر الاصلى اذ عاد وأقام من بعد معه اقامة مستقرة قبل الوفاة أو الترك واستمراره لحينها .

(الطعن رقم ٥١٧ لسنة ٤٥ ق — جلسة ١٩٧٨/١٢/٢٠)

القاعدة (٥٩٢)

المبدأ (٧٤٨) المقيم مع المستأجر اذا أنقطعت أقامته بالعين المؤجره قبل وفاة المستأجر وأستمر الأنقطاع لحين الوفاة لا يتمتع بمزية الأمتداد القانونى لعقد الايجار .

الحكم

اذا كان المقيمان مع المستأجر قد انقطعت علاقتهما بالشقة موضوع النزاع قبل وفاة المستأجر ، وانتهى الحكم الى أن ترددهما على الشقة بعد أن انقطعت صلتهما بها كان من قبيل الاستضافة ، فانه لا يثبت لهما الحق فى الامتداد القانونى للايجار ، ولا يعيب الحكم انه لم يبين على وجه التحديد التاريخ الذى انقطعت فيه اقامتهما بالشقة اذ يكفى لاقامة قضائه بعدم احقيتهما فى شغل العين بعد وفاة المستأجر ان يكون قد حصل أن اقامتهما بها قد انقطعت قبل الوفاة .

(الطعن رقم ١٦ لسنة ٤٠ ق — جلسة أول ابريل ١٩٧٥)

— امتداد عقد الايجار للمقيمين مع المستأجر . الانقطاع ثم العودة للاقامة المستقرة لا يغير من استمرار العقد لصالحهم .

القاعدة (٥٩٣)

المبدأ (٧٤٩) ايجار " ايجار الاماكن " امتداد عقود الايجار " محكمة الموضوع " امتداد عقود الايجار بعد وفاة المستأجر أو تركه العين لصالح زوجته وأولاده أو والديه ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . مناطه . اقامتهم معه أقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك أيا كانت مدة الاقامة أو بدايتها . الانقطاع ثم العودة للاقامة المستقرة لا يغير من استمرار العقد لصالحهم .

الحكم

النص في الفقرة الأولى من المادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ — يدل على أن المشرع رغبة منه في حماية شاغلي الاماكن المؤجرة ولحل ازمة الاسكان استحدث في القوانين المذكورة حكما يقضي باستمرار عقد الايجار وامتداده في حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة لصالح زوجه أو أولاده أو والديه المقيمين معه وقت الوفاة أو الترك ويكفي لكي ينتفع اي من هؤلاء بميزة الامتداد لمن يثبت له اقامة مستقرة مع المستأجر بالعين المؤجرة ايا كانت مدتها ايا كانت بدايتها بشرط ان يستمر حتى تاريخ الوفاة أو الترك . ولما كان النص جاء مطلقا غير

مقيد يجعل امتداده للمقيمين سواء كان عقد الايجار ابتداء من المالك او من امتد العقد قانونا لمصلحته بعد وفاة المستأجر الاصلى أو تركه العين .

(الطعن رقم ٥٤٠ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٤/٦/٧)

القاعـــدة (٥٩٤)

المبدأ (٧٥٠) اذا كانت أقامة المستأجر الأصلى فى العين المؤجرة أقامة متقطعة وكانت أقامة أولاده فيها كذلك أقامة متقطعة فانه فى حالة وفاة المستأجر الأصلى يمتد عقد الايجار لصالح أولاده .

المحكمـــة

ملحوظة : نذكر فى هذا الحكم وقائع الدعوى نظرا لأهميتها فى أحاطة القارىء بفحوى الحكم .

وقائع الدعوى :

وحيث أن الوقائع تتحصل على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق — من أن الطاعن أقام على المطعون ضده الدعوى رقم ٢٢٨٩ لسنة ١٩٧٨ مدنى كلى جنوب القاهرة يطلب فيها الحكم بانهاء عقدى الايجار المؤرخين ١٩٧٢/٩/١ الخاصين بالشقتين المبينتين بالصحيفة وبتسليمها له ، وقال فى بيان دعواه أنه بموجب هذين العقدين أستأجر منه والد المطعون ضده — وهو كويتى الجنسية — هاتين الشقتين وكان يقيم بهما بمفرده لدى تواجده لفترات طويلة

بجمهورية مصر العربيه وبعد وفاته قام أبنه المطعون ضده بوضع يـــده دون سند على الشقتين رغم أنه كان يقيم بصفه دائمه بالكويت ، ممـــا ينتهى معه عقد الايجار بوفاة المستأجر الأصلى • ومن ثم أقام الدعـوى — أحالت المحكمة الدعوى الى التحقيق ليثبت الطاعن أن والـــــد المطعون ضده كان يقـيم بمفرده بشقة النزاع ، وبعد سماعها أقـــوال الشهود حكمت بتاريخ ١٩٧٩/٢/١٣ برفض الدعوى ، أستأنـــــف الطاعن هذا الحكم بالأستئناف رقم ١٩٧٠ لسنة ٩٦ ق القاهرة وبتاريخ ١٩٧٩/١١/١٥ قضت محكمة الأستئناف بتأييد الحكم المستأنـــف • طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض ، وقدمت النيابة مذكـــرة أبدت فيها الرأى بنقض الحكم •

الحكـــم

وحيث أن الطعن أقيم على أربعة أسباب ينعى الطاعن بالثلاثـــة الأولى منها على الحكم المطعون فيه القصور فى التسبيب والفساد فـــى الاستدلال والخطأ فى تطبيق القانون ومخالفة الثابت فـــى الأوراق ، وفى بيان ذلك يقول أن الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيـــه — أقام قضاءه بأستمرار عقدى شقتى النزاع لصالح المطعون ضده علـــى سند من الاطمئنان الى ما قرره شاهد الاخير من أن أولاد المستأجـــر الأصلى ومنهم المطعون ضده وهم كويتى الجنسية — كانوا يحضرون من الكويت للاقامة بالشقتين مثار النزاع فترات متفاوته خلال فصل الصيف من كل عام وأنهم فى ذلك شأن مورثهم — وأستخلص الحكم من هـــــذه الشهادة أن المطعون ضده كان يقيم بهاتين الشقتين مع المستأجـــر

الأصلى حتى الوفاه وان هذه الاقامة تتفق وطبيعة الاقامة التى كانت للمستأجر الأصلى وذلك رغم أن المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تشترط لاستمرار عقد الايجار بالنسبة لابن المستأجر الأصلى أقامته أقامة فعليه وقانونية بالعين المؤجرة عند وفاة الاخير وهو ما لم يثبت من الأوراق أو يتحدث به الشاهد المشار اليه ، ورغم أن الأقامة تعتبر حالة واقعية ، وليست أفتراضية اذ قد تختلف طبيعة أقامة المورث عن طبيعة أقامة الورثة هذا الى أنه قدم لمحكمة الموضوع شهادة صادرة من مصلحة السفر والهجرة والجنسية تتضمن عدم الاستدلال على وجود ملفات أقامة سابقة بأسم المطعون ضده بجمهورية مصر العربية مما مفاده أنه لم تكن له أقامة بالبلاد سواء قبل وفاة المورث أو بعد وفاته ، وقد أورد الحكم هذا الدفاع الى مدوناته ومع ذلك لم يعن بالرد عليها رغم أنه جوهرى قد يتغير به وجه الرأى فى الدعوى .

وحيث ان النعى فى غير محله ، ذلك ان مؤدى نص المادة ١/٢٩ من القانون رقم ٤٩ سنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن عقد الايجار لا ينتهى بموت المستأجر أو تركه العين ، وانما يمتد لصالح زوجه أو اولاده أو أى من والديه ممن كانوا يقيمون معه وقت الوفاة أو الترك ايا كانت مدة اقامتهم ، وأيا كانت بدايتها ، بشرط ان تستمر الوفاة أو الترك ، وكان يكفى لترتيب هذا الاثر ان يكون من شرع امتداد العقد لصالحه قد اقام فى العين المؤجره ولو فترة وجيزة وظل بها حتى وفاة المستأجر أو تركه لها ، دون حاجة لاشتراط الاقامه المشتركة بينهما ، لان المستأجر طالما تسلم العين المؤجرة فأنها تكون

فى حوزته ، ويحق له أن يشغلها بنفسه أو بزوجه أو أولا ده أو والد يه ، فاذا اسكنهم فيها فانهم يعتبرون من المقيمين معه ، ولم لم يشاركهم الاقامة بالفعل ، ويحق لهم بالتالى التمسك بامتد اد العقد متى استمرت اقامتهم حتى وفاته أو تخليه عن العين لهم ، لما كان ذلك ، وكان المقرر فى قضاء هذه المحكمة أيضا أن لقاضى الموضوع السلطة التامة فى بحث الدلائل والمستندات المقدمه له تقديما صحيحا ، وفى موازنة بعضها بالبعض الآخر ، وترجيح ما تطمئن له الى ترجيحه منها وفى استخلاص ما يرى انه هو واقع الدعوى ، وأن تقدير أقوال الشهود مرهون بما يطمئن اليه وجدانه ، ولا سلطان لاحد عليه فى ذلك ، الا ان يخرج بتلك الاقوال عما يؤدى اليه مدلولها ، وكان الحكم المطعون فيه قد أخذ فى قضائه بأسباب حكم محكمة أول درجة من أنها " تطمئن الى اقوال شاهد المدعى عليه (المطعون ضده) الذى أكد فى أقواله أن أولاد المستأجر الاصلى كانوا يحضرون ويقيمون بشقتى النزاع فترات متفاوته كل عام وأن ذلك هو حال المستأجر الاصلى باعتبار ان الجميع "كويتيو" الجنسية .... وأن المسلم وفق نص المادة ٢٩ من القانون ٤٩ سنة ١٩٧٧ ان المشرع نص على عدم انتهاء عقد ايجار السكن بوفاة المستأجر أو تركه العين اذا بقى فيها زوجه أو أولاده الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاه ، والبين من ذلك أن المشرع لم يشترط مدة معينه لاقامة الزوجة أو الاولاد مع مورثهم المستأجر الاصلى ومن الثابت من أقوال شاهد المدعى عليه ان والده وكذلك أولاده ومنهم المدعى عليه كانوا يحضرون للاقامة فى القاهرة بشقتى النزاع فى مدة الصيف وأضاف الحكم المطعون فيه ردا على أسباب الاستئناف ان نص

المادة ١/٢٩ من القانون رقم ٤٩ سنة ١٩٧٧ " قد جاء عاما وشاملا كل الاماكن المؤجرة بقصد استعمالها للسكنى ولم تفرق فى ذلك بين ان يكون المستأجر مصريا أو اجنبيا ، أو أن يكون المكان المؤجر للسكنى بقصد استعماله مصيفا أو مشتى ، وكل ما تشترطه الفقرة المذكورة أن يكون المكان مؤجرا للسكنى وأن يتوافر فى الشخص الذى له حق الاستمرار فى شغل العين ما نصت عليه تلك الفقرة بأن يكون زوجا أو ولدا ممن كانوا يقيمون معه حتى الوفاه ، ومتى كان ذلك وكان الثابت من مطالعة عقدى الايجار أن مورث المستأنف عليه " المطعون ضده " قد استأجر فى يوم ١٩٧٢/٩/١ شقتى النزاع ... اللتين تتكونان من ثمان وحدات لسكنه مما مفاده انه حين استأجرهما انما استأجرهما لسكناه وسكن اسرته التى تتكون منه ومن زوجته وأولاده وأحفاده والبالغ عددهم سته وعشرين شخصا حسبما هو مستفاد من الكشف الصادر من الادارة المركزيه للاحصاء بالكويت ... وقد جاءت بتلك الشهادة مؤيدة لاقوال شاهد المستأنف عليه من أن المستأنف عليه كان يقيم بشقة النزاع مع والده حال حياته .... " وكان البين من هذا الذى أورده الحكم انه لم يخرج بأقوال شاهد المطعون ضده — أمام محكمة الدرجة الاولى — عما يؤدى اليه مدلولها من أن اقامة المطعون ضده بشقتى النزاع وان لم تكن مستمرة ، الا انها تتفق وطبيعة الاقامة التى كانت لمورثه المستأجر الاصلى ومع الغرض الذى استهدفه من الاجارة ، وهو اتخاذ الشقتين مقرا له ولاسرته لدى تواجدهم بمدينة القاهرة وأن المطعون ضده كان يقيم — على هذا الوجه — بشقتى النزاع قبل وفاة والده المستأجر الاصلى ، وكان ما خلص اليه الحكم سائغا ومقبولا

وله أصله الثابت بالاوراق ، ويتفق وصحيح القانون الذى لم يلـــــزم مستأجر العين بدوام القرار بها ومن ثم فلا عليه بعد ذلك ان يتتبــع الخصوم فى منحــى أقوالهم ومختلف حججهم ويرد استقلالا على كل قول أو حجه اثاروها ما دام قيام الحقيقة التى انتفع بها وأورد دليلها فيــه التعليل الضمنى المسقط لتلك الاقوال والحجج ، ويكون النعى علـــى غير أســـاس •

(الطعن رقم ٧٨ لسنة ٥٠ ق — جلسة ١٩٨٥/٥/٢٧)

القاعـــدة (٥٩٥)

المبدأ (٧٥١) أمتداد عقد الايجار فى حالة وفاة المستأجـــر أو تركه العين المؤجرة لصالح الزوجة أو الأولاد أ والديه المقيمين معـه وقت الوفاه أو الترك — يكفى لكى يتمتع أى من هؤلاء بميزة الأمتـــداد القانونى أن تثبت له أقامه مستقره مع المستأجر بالعين المؤجره أيـــا كانت مدتها وأيا كانت بدايتها بشـرط أن تستمر حتى تاريخ الوفـــاه أو الترك •

المحكمـــة

ملحوظة : نذكر فى هذا الحكم وقائع الدعوى نظرا لأهميتها فى أحاطة القارئ بفحوى الحكـــم •

وقائع الدعوى :

وحيث ان الوقائع — على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن — تتحصل فى ان الطاعن اقام الدعوى رقم ٢٠٣١ سنة ١٩٧٥ مدنى كلى شمال القاهرة على المطعون ضدهما بطلب الحكم باخلاء الشقة المبينة بالصحيفة وتسليمها له ، وقال بيانا لدعواه ان شقيقة المطعون ضدهما كانت تستأجر منه هذه الشقة وتوفيت دون ان يكون اى منهما فيها وقد اكتشف وجودهما بالشقة بعد الوفاة فاقام الدعوى ، وبتاريخ ١٩٧٨/٤/١٦ حكمت المحكمة برفض الدعوى ، استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم ٣١٠٢ سنة ٩٥ ق القاهرة وبتاريخ ١٩٧٨/١/٢٢ حكمت المحكمة باحالة الدعوى الى التحقيق لاثبات ونفى ما تدون بمنطوق الحكم وبعد سماع شهود الطرفين حكمت فى ١٩٨٠/٣/١٧ بتأييد الحكم المستأنف ، طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة العامة مذكرة ابدت فيها الرأى برفض الطعن وعرض الطعن على هذه المحكمة فى غرفة المشورة فحددت جلسة لنظره .

الحكم

وحيث ان الطاعن ينعى بالسبب الثالث على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون ، وفى بيان ذلك يقول ان الحكم لم يبين المدة التى اقامتها المطعون ضدها الاولى مع شقيقتها المتوفاه قبل وفاتها بعد ان انقطعت عن الاقامة معها وانتقلت للاقامة مع زوجها فى منزل مستقل ثم عادت لتقيم فى الشقة بعد الوفاة .

وحيث ان النعى مردود ، ذلك ان النص فى الفقرة الاولى من

المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة للمادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه " مع عدم الاخلال بحكم المادة الثامنة من هذا القانون لا ينتهى عقد ايجار المسكن بوفاة المستأجر او تركه العين اذا بقى فيه زوجه او اولاده او اى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ٠٠٠٠٠ يدل على ان المشرع رغبة منه فى حماية شاغلى الاماكن المؤجرة ولحل ازمة الاسكان استحدث فى المادة المذكورة حكما يقضى باستمرار عقد الايجار وامتداده فى حالة وفاة المستأجر او تركه العين المؤجرة — لصالح زوجه او اولاده أووالديه المقيمين معه وقت الوفاة أو الترك ، ويكفى لكى يتمتع اى من هؤلاء بميزة الامتداد ان تثبت له اقامة مستقرة مع المستأجر بالعين المؤجرة ايا كانت مدتها وأيا كانت بدايتها بشرط ان تستمر حتى تاريخ الوفاة او الترك ، ولما كان الحكم الابتدائى المؤيد لاسبابه بالحكم المطعون فيه قد خلص الى ان المطعون ضدها الاولى ابنة المستأجر الاصلى لعين النزاع كانت تقيم مع ابنها بالعين المؤجرة اقامة استمرت حتى وفاته ثم من بعده مع شقيقتها حتى تاريخ وفاتها ورتب على ذلك حقها فى التمسك باستمرار عقد الايجار لصالحها ومن ثم حقها فى شغل العين المؤجرة بعد وفاة شقيقتها فان النعى يكون على غير أساس ٠

(الطعن رقم ١١٦٤ لسنة ٥٠ ق — جلسة ١٩٨٥/٥/٢٧)

— المستفيدون بالامتداد القانونى يشترط استمرار عقد الايجار قائما وقت الوفاة أو الترك ٠

القاعدة (٥٩٦)

المبدأ (٧٥٢) الترك الذى يرتب حق الافادة من الامتداد القانونى — ماهيته الترك الفعلى من جانب المستأجر مع بقاء المقيمين معه فى العين وقت حصوله اشرطه — استمرار عقد الايجار مع المؤجر قائما •

انهاء المستأجر العقد واخلائه العين أثره • سريان هذا الانهاء فى حق زوجته علة ذلك •

الحكم

النص فى المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه "لا ينتهى عقد ايجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين اذا بقى فيها زوجه واولاده الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ٠٠٠٠٠ " يدل على أن الترك يجيز لهؤلاء المقيمين فى البقاء فى العين المؤجرة والافادة من الامتداد القانونى للعقد فى مفهوم هذه المادة هو الترك الفعلى من جانب المستأجر مع بقاء المقيمين معه وقت حصول الترك بشرط استمرار عقد ايجاره مع المؤجر قائما •

(الطعن رقم ٧٤٨ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٤/٤/١٩)

القاعدة (٥٩٧)

المبدأ (٧٥٣) وفاة المستأجر الأجنبى قبل نفاذ القانون

١٩٨١/١٣٦ يترتب عليه امتداد عقد الايجار لصالح أولاده المقيمين معه وقت الوفاة أعمالا للمادة ١/٢٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ •

الحكـــم

لما كان الثابت من الاوراق ومما قرره الحكم المطعون فيه أن وفاة المستأجرة الاصلية لعين النزاع حصلت فى يوليو سنة ١٩٨٠ أى قبل نفاذ القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المعمول به اعتبارا من ١٩٨١/٧/٣١ فان القانون السارى وقت وفاتها وهو القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ هو الذى يحكم أثر وفاتها على عقد الايجار فى حالة بقاء ابنتها الطاعنة فى العين المؤجرة واذا نصت المادة ١/٢٩ منه على أنه " مع عدم الاخلال بحكم المادة ٨ من هذا القانون لا ينتهى عقد ايجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين اذا بقى فيها زوجه وأولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك •••• بما مؤداه ان عقد ايجار عين النزاع المؤرخ ١٩٧٧/١٢/١ الصادر للسيدة :•••• لا ينتهى بوفاتها ويكون من حق ابنتها الطاعنة ، اذا اثبتت اقامتها فى العين معها حتى الوفاة أن تستمر فى شغل العين — وان كان المطعون ضده قد طالب باخلائها بعد العمل بأحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ باعتبارها أجنبية اذا كانت اقامتها بجمهورية مصر العربية قد انتهت وذلك أعمالا لنص المادة ٢/١٧ منه — واذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأسس قضاءه باخلاء الطاعنة — عن قوله ، فانه مع ثبوت اقامة الطاعنة بشقة النزاع لا يمتد عقد ايجار والدتها لصالحها لانها أجنبية وليست

مصرية ومن ثم ينتهى هذا الايجار بانتهاء اقامة هذه المستأجرة الاجنبية بوفاتها طبقا لنص المادة ١٧ من قانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ..... فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون •

(الطعن رقم ١٣٦٦ لسنة ٥٣ ق — جلسة ١٩٨٤/٤/٩)

(الطعن رقم ٥٩٥ لسنة ٤٦ ق — جلسة ١٩٨٢/١/١١)

القاعدة (٥٩٨)

المبدأ (٧٥٤) امتداد عقد الايجار لاقارب المستأجر حتى الدرجة الثالثة شرطه اقامتهم معه لمدة شغله العين أو لمدة سنة سابقة على الوفاة أو الترك ايهما اقل ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ — سريان هذه القاعدة سواء كان المتوفى أو التارك مستأجرا أصليا أو ممن أمتد العقد لصالحه •

الحكم

مؤدى نص الفقرة الثانية من المادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ — أن المشرع — رغبة منه فى حماية شاغلى الاماكن المؤجرة ولحل أزمة الاسكان استحدث فى المادة المذكورة حكما يقضى باستمرار عقد الايجار وامتداده فى حالة وفاة

المستأجر أو تركه العين المؤجرة لصالح أقاربه حتى الدرجة الثالثة بشرط ان يثبت اقامتهم معه بالعين المؤجرة مدة سنة سابقة على الوفاة أو الترك أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل وقد جاء النص مطلقا غير مقيد يتساوى فى تلك القاعدة سواء كان المستأجر المتوفى أو التارك هو من أبرم عقد الايجار ابتداء مع المالك أو من امتد العقد لمصلحته بعد وفاة المستأجر الاصلى أو تركه العين وكان المقصود بالاقامة مع المستأجر فى مسكن الاقامة المستقرة فى هذا المسكن قبل الوفاة أو الترك .

(الطعن رقم ٥٠٨ لسنة ٤٩ ق ـ جلسة ١٩٨٤/٥/٢٤)

ـ مزية الأمتداد القانونى لعقد الايجار لصالح الأقارب تشمل الأقارب نسبا أو مصاهرة على حد سواء .

القاعدة (٥٩٩)

المبدأ (٧٥٥) مزية الامتداد القانونى لعقد الايجار بالنسبة للأقارب الذين يقيمون مع المستأجر حتى الوفاة أو الترك تشمل الأقارب نسبا أو مصاهرة على حد سواء ذلك أن عبارة النص وردت مطلقة بالنسبة لهؤلاء الأقارب فيستوى أن تكون القرابة نسبا أو مصاهرة .

ـ ظاهر أن النص يشمل أقارب المستأجر الأصلى حتى الدرجة الثالثة وأنه لا يستمر عقد الايجار بالنسبة لأى منهم اذا كانت اقامته المستقرة مع المستأجر قد استمرت على الاقل مدة سنة سابقة على وفاته أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل وجاءت عبارة النص مطلقة بالنسبة لهؤلاء الأقارب ، فيستوى أن تكون القرابة نسبا أو مصاهرة ، اذ أن لعقد الايجار طابع عائلى وجماعى لا يتعاقد فيه المستأجر ليسكن بمفرده بل ليعيش معه أفراد أسرته لما كان ذلك وكان الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وقضى باخلاء الطاعن والمطعون ضده الثانى استنادا الى أن نص المادة ٢/٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لا يشمل أقارب زوجة المستأجر ، وأنه قاصر على حالة وفاة المستأجر دون حالة تركه لعين النزاع ، فانه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه .

الحكم

وحيث ان الطاعن ينعى بالسببين الثالث والرابع على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ

فى تطبيقه وفى بيان ذلك يقول ان الحكم ذهب الى عدم انطباق نص المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على الطاعن ابن شقيقة زوجته المطعون ضده الثانى المستأجر الأصلى على سند من أن النص لا يشمل أقارب الزوجة ، كما لا يمتد الى حالة ترك المستأجر للعين المؤجرة ، ولما كان الطاعن قريب لزوجة المستأجر الأصلى من الدرجة الثالثة ويقيم معهما بالعين المؤجرة منذ سنة ١٩٦٢ حتى تركاها فى سنة ١٩٧٥ وينطبق عليه النص المشار اليه باعتبار قرابة المصاهرة مثل قرابة النسب ، وحالة ترك المستأجر للعين فى مجال تطبيق هذا النص متساوية مع حالة وفاته ، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وقضى باخلاء الطاعن والمطعون ضده الثانى من العين المؤجرة فانه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه •

وحيث أن هذا النعى صحيح ، ذلك أنه لما كانت المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تنص على أنه " مع عدم الاخلال بحكم المادة الخامسة من هذا القانون لا ينتهى عقد ايجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين اذا بقى فيها زوجة أو أولاده أو والداه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك • وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر حتى الدرجة الثالثة تشترط لاستمرار الايجار اقامتهم فى المسكن مدة سنة على الاقل سابقة على وفاة المستأجر أو مدة شغله

للمسكن أيهما أقل ويلزم المؤجر بتحرير عقد ايجار لهم " وظاهر أن النص يشمل أقارب المستأجر الأصلى حتى الدرجة الثالثة وأنه لا يستمر عقد الايجار بالنسبة لأى منهم الا اذا كانت اقامته المستقرة مع المستأجر قد استمرت على الاقل مدة سنة سابقة على وفاته أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل ، وجاءت عبارة النص مطلقة بالنسبة لهؤلاء الأقارب ، فيستوى أن تكون القرابة نسبا أو مصاهرة ، اذ أن لعقد الايجار طابع عائلى وجماعى لا يتعاقد فيه المستأجر ليسكن بمفرده بل ليعيش معه أفراد أسرته ، لما كان ذلك ، وكان الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وقضى باخلاء الطاعن والمطعون ضده الثانى استنادا الى أن نص المادة ٢/٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لا يشمل أقارب زوجة المستأجر ، وانه قاصر على حالة وفاة المستأجر دون حالة تركه لعين النزاع ، فانه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه بما يتعين معه نقضه والاحالة بغير حاجة الى الرد على باقى أسباب الطعن .

(الطعن رقم ٤٦٤ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٠/٣/١٢)

القاعدة (٦٠٠)

المبدأ (٧٥٦) الامتداد القانونى لعقد الايجار لصالح الأقارب حتى الدرجة الثالثة فى حالة ترك المستأجر للعين تشمل الأقارب نسبا أو مصاهرة على حد سواء .

الحكـــم

اذا كان النص فى المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسـنة ١٩٦٩ بشأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجريـن — المنطبق على واقعة الدعوى — قد أطلق القول فى صدد انتقـــال حقوق المستأجر الى سائر الاقارب حتى الدرجة الثالثة من غير زوجته أو أولاده أو والديه بشرط اقامتهم معه بصفة مستقرة مدة سنة علـــى الاقل سابقة على وفاته أو مدة شغله المسكن بالنسبة الى الزوج الآخـر وفق المادة ٣٧ من القانون المدنى ، أيهما أقل وكان لعقد الايجار وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة طابع عائلى وجماعى لا يتعاقـد فيه المستأجر ليسكن بمفرده بل ليعيش معه أفراد أسرته فـــان القرابة المعنية بالفقرة الثانية من المادة آنفة الذكر تشتمل قرابـــة النسب وقرابة المصاهرة بحيث يعتبر أقارب أحد الزوجين فى نفـــس القرابة والدرجة كما أن الفقرة الاولى من ذات المادة أشارت الـــى الزوجة احتفاء بالطابع الاسرى لعقد ايجار الاماكن ويساند هـــذا القول أن المشرع أفصح عن مقصوده فى المادة ٢٩ من القانون رقـــم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير الاماكن بتنظيم العلاقة بين المؤجـر والمستأجر — والمقابلة للمادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ — وأوضح أن النص على الاقارب حتى الدرجة الثالثة يتسع للاقـــارب نسبا أو مصاهرة على ســواء .

ولما كان ذلك وكان الحكم قد بنى قضاءه على أساس أن المادة سالفة الذكر مقصورة على أقارب النسب ولا تمتد الى قرابة الاصهـــار ورتب على ذلك أن اقامة مورث الطاعنة الثانية بعين النزاع مهمـــا

استطالت لا تنشئ له حقا وحجب بذلك نفسه عن تمحيص توافر شرائط انطباق هذه المادة عليه وهى من حقه الاستفادة منها حال تـرك المستأجر الاصلى عين النزاع فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ١١١٠ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٧٨/١٢/٢٠)

الامتداد القانونى لعقد الايجار لصالح الزوجه والأولاد .

القاعـدة (٦٠١)

المبدأ (٧٥٧) الامتداد القانونى لعقد الايجار لصالـح الزوجه والأولاد فى حالة وفاة المستأجر أو تركه للعين المؤجره يكفـى لكى يتمتع أى من هؤلاء به أن يثبت له أقامة مستقره مع المستأجـر بالعين المؤجرة أيا كانت مدتها وأيا كانت بدايتها بشرط أن تستمـر حتى الوفاه أو الـترك .

المبدأ (٧٥٨) لا يؤثر على قيام حق الامتداد القانونـى لصالح الزوج والأولاد والوالدين انقطاع أى منهما عن الأقامة مـع المستأجر الأصلى اذا عاد وأقام معه اقامـه مستقره قبل الوفـاه أو الترك واستمرت لحينهـا .

الحكـم

مؤدى نص الفقرة الاولى من المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أ المقابلة للمادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن المشرع رغبة منه فى حماية شاغلى الاماكن المؤجرة ولحل ازمة الاسكان استحدث فى المادة المذكورة حكما يقضى باستمرار عقد الايجار وامتداده فى حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة لصالح زوجه أو أولاده أو والديه اقيمين معه وقت الوفاة أو الترك ، ويكفى لكى يتمتع اى من هؤلاء بميزة الامتداد ان يثبت له اقامة مستقرة مع المستأجر بالعين المؤجرة ايا كانت مدتها وأيا كانت بدايتها بشرط ان تستمر حتى الوفاة أو الترك ، فلا يؤثر على قيام هذا الحق انقطاعه عن الاقامة مع المستأجر الاصلى اذا عاد وأقام معه اقامة مستقرة قبل الوفاة أو الترك واستمرت لحينها .

(الطعن رقم ٢٠٩٧ لسنة ٥٠ ق — جلسة ١٩٨١/٦/١٣)

يجوز أن يمتد عقد الايجار لصالح الأقارب حتى الدرجة الثالثة ولو كانوا قد أقاموا فى العين المؤجرة أقل من سنه — شرطه .

القاعدة (٦٠٢)

المبدأ (٧٥٩) اذا كان المستأجر شغل المسكن لمدة ستة أشهر فقط ثم توفى أو تركه وكان قريبه للدرجة الثالثة قد أقام معه طوال هذه المده ، فان الايجار يمتد اليه .

المحكمة

يشترط لاعمال النص أن يبقى الزوج والاولاد والوالدان الذين كانوا يقيمون مع المستأجر بالعين المؤجرة ، حتى الوفاة أو الترك ، انما لا يشترط أن تكون اقامتهم قد استمرت مدة معينة قبل الوفاة أو الترك .

اما بالنسبة لاقارب المستأجر الاخرين نسبا أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة ، فانه يلزم اقامتهم بصفة مستمرة لمدة سنة على الاقل سابقة على الوفاة أو الترك ، أو مدة شغل المستأجر للمسكن أيهما أقل ، فاذا كان المستأجر شغل المسكن لمدة ستة أشهر فقط ثم توفى أو تركه ، وكان القريب قد أقام معه طوال هذه المدة ، فان الايجار يمتد اليه .

(الطعن رقم ٥٥٠ لسنة ٤٦ ق — جلسة ١٩٧٩/٤/٤)

القاعدة (٦٠٣)

المبدأ (٧٦٠) والدى المستأجر الأصلى للعين المؤجرة لا يأخذان حكم والدى زوجه من حيث الأمتداد القانونى لعقد الايجار فى حالة وفاة المستأجر الأصلى أو تركه للعين المؤجرة .

الحكم

وحيث ان الطعن اقيم على سببين ، ينعى الطاعن بأولهما على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون ، وفى بيان ذلك يقول ان الحكم اقام قضاءه على ان والدى الزوجة يأخذ ان حكم ابوى الزوج المستأجر للعين فى الاستفادة من الامتداد القانونى لعقد الايجار فى حالة وفاة المستأجر الاصلى أو تركه العين المقرر بالمادتين ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك بطريق القياس على ما هو مقرر بنص المادة ٣٧ من التقنين المدنى ، حال ان القانونين الاولين من القوانين الاستثنائية التى لا يجوز التوسع فى تفسيرها أو القياس فى تطبيق أحكامها .

وحيث ان هذا النعى فى محله ، ذلك أن المشرع نص فى الفقرة الاولى من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة ما بين المالك والمستأجر — المنطبق على واقعة النزاع — على أنه " مع عدم الاخلال بحكم المادة (٨) من هذا القانون لا ينتهى عقد ايجار المسكن بوفاة المستأجر او تركه العين اذا بقى فيها زوجه أو اولاده او أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسبا أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة يشترط لاستمرار عقد الايجار اقامتهم فى المسكن مدة سنه على الاقل سابقة على وفاة المستأجر او تركه العين أو مدة شغله للمسكن ايهما أقل " ، مما مفاده أن المشرع خص طائفتين بميزة الاستفادة من الامتداد القانونى بعقد ايجار المسكن عند وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة ، اولاهما تشمل زوجة المستأجر وأولاده ووالداه وقد حدد هم المشرع بأشخاصهم ممن كانت لهم به هو

هذه العلاقة وقت الوفاة أو الترك ، متى كانوا مقيمين معه في ذلك الوقت ايا كانت مدة اقامتهم وأيا كانت بدايتها بشرط ان تستمر حتى الوفاة أو الترك ، وثانيتهما تشمل اقارب المستأجر — من غير زوجه وأولاده ووالديه — حتى الدرجة الثالثة وسواء اكانت قرابة نسب أو قرابة مصاهرة على ما فصح عنه النص ، متى كانت اقامتهم المستقرة معه قد استمرت على الاقل سنة سابقة على وفاته أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن ايهما أقل ، ومن ثم فان الاعتداد بقرابة المصاهرة في تطبيق الاستفادة من الامتداد القانوني مقصور على الطائفة الثانية . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه اقام قضاءه على ان عقد ايجار عين النزاع يستمر بالنسبة للمطعون ضدها الثانية باعتبارها والدة زوجة المطعون ضده الاول وشاركته سكنى العين قبل تركه لها ، وان هذه المشاركة السابقة في شغل العين لا يلزم امتدادها أمدا معينا قولا من الحكم بان ذلك غير لازم " طبقا لنص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ " وأن والدة الزوجة وهى المستأنفة الثانية — المطعون ضدها الثانية — تأخذ حكم والدة الزوج طبقا لنص المادة ٣٧ من القانون المدنى ..... فانه يكون قد خالف القانون مما يستوجب نقضه بغير حاجة للتصدى للسبب الثاني من سببى الطعن .

(الطعن رقم ٧٣٤ لسنة ٥٠ ق — جلسة ١٩٨٥/٤/٢٢)

القاعدة (٦٠٤)

المبدأ (٧٦١) الامتداد القانوني لعقد الايجار طبقا للمادة (٢٩) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يستفيد منه الاولاد الحقيقيون وهم

الأولاد بالنسب وكذا يستفيد منه الأولاد بالتبنى •

الحكم

حيث ان الوقائع على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الاوراق تتحصر فى ان المطعون ضدهم اقاموا دعوى على الطاعنة باخلاء الشقة المبينة بالصحيفة مع التسليم لان المستأجرة كانت تقيم بمفردها بعين النزاع وتوفيت الى رحمة الله فيكون عقد الايجار قد انتهى بوفاتها الا ان الطاعنة استولت على الشقة واقامت فيها على غير سند من القانون ورفضت تسليمها اليهم فأقاموا الدعوى وأجابت الطاعنة انها أبنة المستأجرة بموجب الحكم رقم ٣٣٧ لسنة ١٩٧٨ أحوال شخصية كلى جنوب القاهرة وأنها كانت تقيم معها بشقة النزاع حتى وفاتها فيستمر عقد الايجار بالنسبة لها عملا بحكم المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ واحالت المحكمة الدعوى للتحقيق وحكمت برفض الدعوى واستأنف المطعون ضدهم هذا الحكم فقضى الحكم المستأنف باخلاء شقة النزاع مع التسليم وطعنت الطاعنة فى هذا الحكم بطريق النقض • واذا ذهب الحكم المطعون فيه الى ان حكم اثبات النسب قاصر على طرفيه وان الطاعنة أبنة لها بالتبنى وهو ما تحظره احكام الشريعة الاسلامية رتبت على ذلك حكمه بالاخلاء على سند من أن رخصة استمرار عقد الايجار لاولاد المستأجر بعد وفاته تطبيقا لحكم المادة ٢٩ سالفة الذكر لا يستفيد منها الا الاولاد الحقيقيون وهم الاولاد بالنسب دون الاولاد بالتبنى فيكون قد أهدر حجية الحكم ٣٣٧ لسنة ١٩٧٨ أحوال شخصية كلى جنوب القاهرة فى حين أن الاحكام فى مسائل الأحوال

الشخصية — المقررة والمنشئة لها حجية مطلقة على الكافة مما يعيـــب الحكم بمخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه ويوجب نقضــه •

وحيث ان النعى سديد ذلك انه لما كانت مسائل الاحـــــوال الشخصية ومنها واقعات النسب ثبوتا ونفيا وآثار كل ذلك تحكمها قواعد الشريعة الاسلامية على الوجه المبين فى المادة ٢٨٠ من المرســـوم بقانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٣١ بلائحة ترتيب المحاكم الشرعية والتى تنص على أن " تصدر الاحكام طبقا للمدون فى هذه اللائحة ولارجـــح الاقوال من مذهب أبى حنيفة وكانت هذه اللائحة لم ترد بها أحكـــام خاصة بالنسب فانه يتعين الرجوع فيه الى الراجح فى مذهب أبى حنيفة والراجح فيه أن احكام النسب حجة على الكافة فالشريعة الاسلامية تجعل النسب من النظام العام ، فلا ينقضى بالجحود ، كما لا يرتد بالـرد ، ولا ينفسخ بعد ثبوته وهذا القضاء يقتصر المقضى عليــه •

وكان الثابت من الواقع المطروح امام محكمتى الموضوع ان الحكـــم ٣٣٧ سنة ١٩٧٨ أحوال شخصية كلى جنوب القاهرة قد قضى باثبـات بنوة الطاعنة للمستأجرة استنادا لاقرارها ولم يطعن عليه باستئنـــاف ، فانه باتا حائزا لقوة الامر المقضى وحجة على الكافة وكان المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن النسب يثبت بالدعوة وهى الاقرار المجرد بالنسبة بمـا ينطوى عليه من اعتراف ببنوة ، وانه يخلق من مثله سواء كان صادقا فـى الواقع أم كاذبا فيثبت لهذا الولد عند ذلك شرعا جميع أحكام البنـوة • فلا يشكل التبنى تناقضا مع الاقرار بالبنوة لانه من الميسور التوفيق بـين الكلامين طالما لم يثبت نسبه الى أخرى ، لما كان ذلك ، فان الحكـم

رقم ٣٣٧ لسنة ١٩٧٨ أحوال شخصية كلى جنوب القاهرة لا يكون قد
خالف أحكام القرآن أو السنة أو اجماع الفقهاء وتكون له حجية على
الكافة واذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتبر حجية هذا
الحكم نسبته ولم يعتد به واعتبر الطاعنة ابنة بالتبنى للمقرة فانه يكون
قد خالف القانون ، وقد جره هذا الى عدم بحث شروط انطباق المادة
٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى تجيز استمرار عقد الايجار
لاولاد المستأجر المقيمين معه عند وفاته بدعوى أن الطاعنة ليست أبنة
حقيقية للمستأجرة • بما يوجب نقض الحكم دون حاجة للنظر فى باقى
أوجه الطعن ، على ان يكون مع النقض الاحالة •

(الطعن رقم ١١١ لسنة ٥٤ ق — جلسة ١٩٨٤/١٢/٢٧)

القاعدة (٦٠٥)

المبدأ (٧٦٢) اذا كانت العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى
أو صناعى أو مهنى أو حرفى فلا ينتهى العقد بوفاة المستأجر أو تركه
العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه فى استعمال العين وقصر الحق
فى انهائه على ورثة المستأجر وحدهم بحسب الاحوال •

الحكم

وحيث ان الوقائع تتحصل — على ما يبين من الحكم المطعون فيه
وسائر الاوراق ان الطاعن أقام دعواه على مورثه المطعون ضدها طلب
فيها الحكم بفسخ عقد الايجار عن الشقة المبينة فى الصحيفة وتسليمها

له خالية وقال بيانا لدعواه أن مورث المطعون ضدها استأجر منه العين بموجب ذلك العقد بقصد استعمال عيادة خاصة واذ توفى فان عقد الايجار ينتهى بالوفاة وحكمت المحكمة برفض الدعوى واستأنف الطاعن هذا الحكم وقضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف .

وحيث ان الطعن اقيم على سبب واحد ، ينعى به الطاعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه وتأويله اذ ان الواقعة المنهية لعقد الايجار المحرر بينه وبين مورث المطعون ضدها هى وفاة هذا الاخير وقعت فى ١٩٧٧/٧/٢٣ فان القانون الذى تخضع له هذه الواقعة يكون هو القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ — السارى وقتها — والذى لم يتضمن حكما مقابلا لنص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، والتى تجيز استمرار عقد الايجار فى حالة التأجير بقصد نشاط مهنى لصالح ورثة المستأجر الاصلى ، ولو عنى الحكم المطعون فيه بهذه الواقعة وحصلها تحصيلا سليما لما خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه .

وحيث ان هذا النعى غير مقبول ، ذلك أن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن المشرع نظم الاحكام العامة لعقد الايجار فى القانون المدنى وهى واجبة التطبيق فى الاصل على ما يبرم فى ظلها من عقود فاذا خلا التشريع الاستثنائى فى تنظيم حالة معينة تعين الرجوع فيها الى أحكام القانون المدنى باعتبارها القواعد العامة الاساسية واذا كان مؤدى المادتين (٦٠١) ، (٦٠٢) من القانون المدنى — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن المشرع جعل القاعدة العامة أن موت

المستأجر الاصلى لا ينتهى عقد الايجار ، بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه الى الورثة اخذا بأن الاصل فى العقود المالية انها لا تبرم عادة لاعتبارات شخصية ، واستثنى من ذلك عقد الايجار المعقود بسبب حرفة المستأجر أو مهنته فقصر الحق فى انهائه على ورثة المستأجر وحدهم ومن ثم فان الحكم قد انتهى الى النتيجة الصحيحة فى القانون • لما كان ذلك وكان قضاء المحكمة قد جرى على أنه اذا كان الحكم سليما فى نتيجته التى انتهى اليها ، فانه لا يبطله ما يكون قد اشتملت عليه أسبابه •

(الطعن رقم ١١١ لسنة ٥٤ ق — جلسة ١٩٨٤/١٢/٢٧)

القاعدة (٦٠٦)

المبدأ (٧٦٣) تأجير العين لاستعمالها مكتبا وسكنا • وفاة المستأجر • أثره • وجوب الرجوع للقواعد العامة فى القانون المدنى دون احكام التشريع الاستثنائى لايجار الاماكن ولو امتد العقد بقوة هذا التشريع •

الحكم

المقرر فى قضاء محكمة النقض انه اذا خلا قانون ايجار الاماكن من تنظيم حالة معينة تعين الرجوع فيها الى احكام القانون المدنى حتى ولو كانت المدة المتعاقد عليها قد انتهت واصبح العقد ممتدا بقوة القانون الخاص • واذ كان الواقع فى الدعوى أخذا من مدونات

الحكم المطعون فيه أنه اشير فى العقد المؤرخ .. .. .. الى ان العين أجرت لاستعمالها مكتبا وسكنا • وكان القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التى حدثت وفاة المستأجرة فى ظل العمل به حدد المستفيدين من الامتداد القانونى عند وفاة المستأجر فيما يتعلق بعقود ايجار المساكن دون سواها • فلا يجوز تطبيق حكمه على ما عقد لغير هذا الغرض وانما يطبق على تلك الاماكن المؤجرة لغير السكن القواعد العامة الواردة فى القانون المدنى •

(الطعن رقم ٣٤٦ لسنة ٤٩ ق — جلسة ١٩٨٠/٥/٢١)

القاعدة (٦٠٧)

المبدأ (٧٦٤) وفاة مستأجر العيادة الطبية فى ظل القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ • عدم جواز تطبيق حكم المادة ٢١ منه بشأن امتداد عقود المساكن لصالح المستفيدين منه • وجوب الرجوع للقواعد العامة فى القانون المدنى •

الحكم

اذا كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن مورث الطاعنين استأجر العين محل النزاع لاستعمالها عيادة طبية ثم توفى فى ظل سريان القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ولما كانت المادة ٢١ منه حددت المستفيدين من الامتداد القانونى عند وفاة المستأجر فيما يتعلق بعقود ايجار المساكن دون سواها فانه لا يجوز تطبيق حكمها

على عقد الايجار محل النزاع وانما يسرى عليه حكم القواعد العامة •

(الطعن رقم ١٢٧٥ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٧٩/١٢/٥)

القاعـــدة (٦٠٨)

المبدأ (٧٦٥) عقود ايجار الاماكن بسبب حرفة المستأجـــر • انتهاؤها بوفاته منوط برغبة ورثته اذا كانت ممارسة المهنة تعود منفعتها عليه وحده • حق ورثة المستأجر والمؤجر فى انهاء العقد متى كانـــت المنفعة تعود عليهما معا •

الحكـــم

مؤدى المادتين ٦٠١ و ٦٠٢ من القانون المدنى — وعلى مـــا جرى عليه قضاء هذه المحكمة — أن المشرع جعل القاعدة العامـــة ان موت مورث احد المتعاقدين فى عقد الايجار لا ينهيه بل تنتقـــــل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه الى الورثة أخذا بأن الاصل فى العقـود المالية انها لا تبرم عادة لاعتبارات شخصية ، واستثنى من ذلك عقـــد الايجار المعقود بسبب حرفة المستأجر أو مهنته فانه اخذا بما دلـــت عليه المذكرة الايضاحية للمادة ٦٠١ من القانون المدنى لا ينتهـــى بمجرد وفاة المستأجر وانما يجوز لورثة هذا المستأجر وحدهم طلـــب انهاء العقد اذا كانت ممارسة المستأجر لمهنته او حرفته بالعين المؤجرة تعود منفعتها عليه وحده كما يجوز لهم وللمؤجر طلب انهائه اذا كانـت المنفعة الناتجة عن ممارسة المستأجر لمهنته أو حرفته بالعين المؤجـرة

تعود عليه وعلى المؤجر معا • لما كان ذلك وكانت ممارسة مـــورث الطاعنين لمهنته بالعين المؤجرة تعود فائدتها عليه وحده فلا يكـــون للمؤجر او ورثته طلب الاخلاء لانتهاء عقد الايجار بوفاة المستأجـــر المذكور ويكون الحكم اذ قضى بانتهاء العقد والاخلاء من العـــين المؤجرة كعيادة طبيه مخطئا فى تطبيق القانون

(الطعن رقم ١٢٧٥ لسنة ٤٨ ق — جلسة ١٩٧٩/١٢/٥)

القاعـــدة (٦٠٩)

المبدأ (٧٦٦) عقد الايجار لا ينتهى كأصل بوفاة المستأجـــر لورثته دون المؤجر حتى انهائه متى أبرم بسبب حرفة المستأجر • لهـــم وللمؤجر هذا الحق اذا عقد لاعتبارات متعلقة بشخص المستأجـــر • المادتان ٦٠١ ، ٦٠٢ مدنى •

الحكـــم

مفاد نص المادتين ٦٠١ ، ٦٠٢ من القانون المدنى ان الاصـــل هو ان الايجار لا ينتهى بموت المستأجر • وان الحقوق الناشئة عـــن العقد والالتزامات المترتبة عليه تنتقل الى ورثته • وان كان يحق لهـــم طلب انهائه اذا كان لم يعقد الا بسبب حرفة مورثهم أو لاعتبارات أخـرى متعلقة بشخصه • اذ قد يكون فى استمرار الايجار رغم عدم توفر القـدرة لدى ورثته على استعمال الشيء المؤجر فيما اجر لتحقيقه من أغـــراض اعنات لهم رأى المشرع اعفاءهم منه ، كما يحق للمؤجر طلب الانهاء اذا

كانت الاعتبارات الشخصية فى المستأجر هى التى دفعت المؤجر الى التعاقد معه بحيث لا يصلح ورثته للحلول محله فى تحقيق الغرض من الايجار .

(الطعن رقم ٧٤٤ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٧٩/٤/٧)

القاعدة (٦١٠)

المبدأ (٧٦٧) عقد الايجار . لا ينتهى بوفاة أحد طرفيه . ابرامه بسبب حرفة المستأجر لورثته دون المؤجر حق انهائه . انعقاده لاعتبارات شخصية فى المستأجر . لورثته وللمؤجر الحق فى انهائه .

الحكم

مؤدى نص المادتين ٦٠١ ، ٦٠٢ من القانون المدنى — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ان المشرع جعل القاعدة ان موت احد المتعاقدين فى عقد الايجار لا ينهيه بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه الى الورثة ، أخذا بان الاصل فى العقود المالية انها لا تبرم عادة لاعتبارات شخصية ، فاذا لم يعقد الايجار خلافا لهذا الاصل — الا بسبب حرفة المستأجر او كان لم يبرم الا لاعتبارات شخصية مراعاة فيه ، فانه يجوز انهاؤه . ولئن كان ظاهر عبارة نص المادة ٦٠٢ آنفة الذكر يوحى بأن طلب الانهاء مقرر لكل من المؤجر وورثة المستأجر المتوفى فى الحالتين المنصوص عليهما فيه ، الا أن الاخذ بهذا الظاهر غير سديد لمخالفته لعلة الحكم الوارد بالنص ،

وهى انهاء العقد تحقيقا له وانقلب تنفيذه الى سبب للاضرار ، ذلك انه ان صح أنه حيث يكون لبعض الاعتبارات الذاتية فى شخص المستأجر اثرها الدافع للمؤجر الى ابرام عقد الايجار معه ، فانه بوفاة المستأجر تقوم للمؤجر مصلحة مشروعة فى طلب انهاء الايجار لما يترتب على استمراره فى شخص ورثة المستأجر من تفويت للمصلحة التى استهدفها المؤجر من التعاقد مع ذلك المستأجر بالذات ، الا ان الامر يختلف اذا كان الايجار لصاحب حرفة صرح له المؤجر بان يباشر اعمال حرفته فى المكان المؤجر دون أن يكون لشخص هذا المحترف اثر فى التعاقد ، اذ لا يضير المؤجر ان يستمر ورثة المستأجر بعد وفاته فى مباشرة النشاط الذى ارتضى المؤجر استعمال المكان المؤجر فيه ، ومن ثم فلا مصلحة له فى طلب انهاء العقد فى هذه الحالة ، غاية الامر انه اذا شق على الورثة الاستمرار فى استعمال المكان فى هذا الغرض ، كان لهم — تقديرا من المشرع لظروفهم — التخلص من أعباء هذه الاجارة بطلب انهائها وذلك على نسق ما يجرى به نص الفقرة الثانية من المادة ٦٠١ آنفة الذكر من أنه " ... اذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا انهاء العقد ... الخ " وذلك هو ما افصحت عنه المذكرة الايضاحية لمشروع القانون المدنى بقولها " ... اذا كان الايجار قد عقد لاعتبار شخصى فى المستأجر كما اذا اجرت العين لتكون مكتبا لمحام أو عيادة لطبيب ، وكما فى عقد المزارعة فيجوز لورثة المستأجر (كما فى مكتب المحامى وعيادة الطبيب) ويجوز للمؤجر نفسه (كما فى عقد المزارعة) ان يطلبوا انهاء العقد ... " مما مفاده أن ورثة

المستأجر وحدهم هم الذين يحق لهم طلب الابقاء اذا كان الايجار معقودا بسبب حرفة مورثهم •

(الطعن رقم ٦٧٦ لسنة ٤٥ ق — جلسة ١٦/٦/١٩٧٩)

القاعدة (٦١١)

المبدأ (٧٦٨) وفاة مستأجر المكان بسبب حرفته • لورثته حق البقاء في العين • عدم اشتراط احتراف ايهم لذات حرفة مورثهم • علة ذلك •

الحكم

المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان الاحكام القانونية تدور مع علتها لا مع حكمتها ومن ثم لا يجوز اهدار العلة وهى الوصف الظاهر المنضبط المناسب للحكم للاخذ بحكمة النص وهو ما شرع الحكم لاجله من مصلحة اريد تحقيقها أو مفسدة اريد دفعها • وانه متى كان النص عاما مطلقا فلا محل لتخصيصه أو تقييده باستهداء الحكمة منه ، اذ فى ذلك استحداث لحكم مغاير لم يأت به النص عن طريق التأويل لما كان ذلك ، وكانت عبارة نص المادة ٦٠٦ من القانون المدنى عامة مطلقة بحيث تتسع لكافة ورثة المستأجر المتوفى بما تجيزه لهم من الاستمرار فى الانتفاع بالمكان المؤجر ، وكانت المادة ٦٠٢ لم تخص فئة معينة منهم بالحق فى الانتفاع دون فئة أخرى ، فان قصر تطبيقه على الحالات التى يمارس فيها الوارث ذات حرفة مورثه ، يعتبر تقييدا لمطلق النص وتخصيصا لعمومه بغير مخصص وهو ما لا يجوز ، ومن ثم يكون من حق ورثة المستأجر

البقاء فى العين المؤجرة لمورثهم ان رغبوا فى ذلك دون اشتراط احتراف ابيهم لذات حرفة المورث •

(الطعن رقم ٦٧٦ لسنة ٤٥ ق ــ جلسة ١٩٧٩/٦/١٦)

القاعدة (٦١٢)

المبدأ (٧٦٩) الامتداد القانونى لعقد الايجار عند وفاة المستأجر • م ٢١ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قاصر على ايجار المساكن دون سواها • ايجار المكان مكتبا فى ظل القانون المدنى السابق • عدم انتهاء العقد بوفاة المستأجر • انتقال الحق فى الاجارة الى ورثته •

الحكم

اذ كان الواقع فى الدعوى اخذا من مدونات الحكم المطعون فيه انه اشير فى عقد الايجار المبرم بين مورث الطاعنة الثانية والمالك السابق على ان الغرض من التأجير هو استغلال العين مكتبا للمحاماه ، وجرى الوضع فعلا على هذا النحو حتى تاريخ وفاة المستأجر الاصلى ، وكانت المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التى حدثت الوفاة فى ظل العمل بها ــ حددت المستفيدين من الامتداد القانونى عند وفاة المستأجر فيما يتعلق بعقود ايجار المساكن دون سواها ، فانه لا يجوز تطبيق حكمها على حالة ايجار اى مكان ليس مسكنا وانما يسرى عليها حكم القواعد العامة • واذ تقضى المادة ٣٩١ من القانون المدنى الملغى الذى تم التعاقد فى ظله ــ المقابلة للمادة ١/٦٠١

من القانون القائم — بأن موت المستأجر ليس من شأنه ان ينهى عقد الايجار ، وكان الغرض من الاجارة محل التداعى هو استغلال المكان مكتبا للمحاماه ، فان وفاة مورث الطاعنة الثانية ولو بعد انتهاء مدة العقد الاتفاقية وامتداده بقوة القانون لا ينهيه كقاعدة عامة ، بل ينتقل الحق فى الاجارة الى ورثته من بعده والاستفادة مما يخوله لهم عقده الايجار طبقا للقواعد العامة ، ويكون الحكم وقد اقيم منطوقه على سند من ان وفاة المستأجر الاصلى تنهى عقد ايجاره بمجرد وقوعها ولا تجعل للطاعنة الثانية بصفتها وريثة له حقا فى الانتفاع بالعين المؤجرة منطويا على خطأ فى تطبيق القانون

(الطعن رقم ١٤٦٣ لسنة ٤٧ ق — جلسة ١٩٧٨/١٢/٢٧)

القاعدة (٦١٣)

المبدأ (٧٧٠) عقد الايجار المبرم بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات متعلقة بشخصه • لا ينتهى بوفاة المستأجر • طلب الانهاء مقرر لورثته دون المؤجر حال تحرير العقد بسبب حرفته ولكليهما حال تحريره لاعتبارات متعلقة بشخصه • المادتان ٦٠١ ، ٦٠٢ مدنى • مثال بشأن عقد ايجار عيادة •

الحكم

النص فى المادة ٦٠١ من القانون المدنى على أنه "لا ينتهى الايجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر ••• " وفى المادة ٦٠٢ منه

على أنه " اذا لم يعقد الايجار الا بسبب حرفة المستأجر او لاعتبارات اخرى تتعلق بشخصه ثم مات جاز لورثته او للمؤجر ان يطلب انهاء العقد " يدل على ان المشرع جعل القاعدة ان موت احد المتعاقدين فى عقد الايجار لا ينهيه بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه الى الورثة اخذا بان الاصل فى العقود المالية انها لا تبرم عادة لاعتبارات شخصية ، فاذا لم يعقد الايجار خلافا للاصل الا بسبب حرفة المستأجر ، أو اذا كان الايجار لم يبرم الا لاعتبارات شخصية مراعاة فيه ، فان الايجار لا ينتهى بقوة القانون بل يجب أن يطلب انهاؤه . ولئن كان ظاهر نص المادة ٦٠٢ آنفة الاشارة يفيد ان طلب الانهاء مقررا لكل من المؤجر وورثة المستأجر المتوفى فى الحالتين المنصوص عليهما فيه . الا انه استهداء بالحكمة التى املته فان طلب الاخلاء مخول لورثة المستأجر دون المؤجر اذا لم يعقد الايجار الا بسبب حرفة المستأجر ، لان مباشرة مهنة المستأجر المورث تقتضى كفاية قد لا تتوفر فيهم ، بخلاف الحالة التى يراعى فى ابرام الايجار اعتبارات تتعلق بشخص المستأجر فانه يجوز طلب الاخلاء لكل من المؤجر وورثة المستأجر على سواء ، يؤيد هذا النظر ما أوردته المذكرة الايضاحية من أنه " ... اذا كان الايجار قد عقد لاعتبارات شخصية فى المستأجر كما اذا أجرت العين لتكون مكتب محام أو عيادة طبيب ، وكما فى عقد المزارعة فيجوز لورثة المستأجر (كما فى مكتب المحامى وعيادة الطبيب) ويجوز للمؤجر (كما فى الزراعة) ان يطلب انهاء العقد ... " وقد افصح المشرع عن هذا الاتجاه فى المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين

المؤجر والمستأجر والمقابلة للمادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ السابق عليه ، فاستحدث اضافة فقرة تنص على انه " ... فاذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى فلا تنتهى بوفاة المستأجر . او تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه فى استعمال العين بحسب الاحوال .. " مما مفاده ان ورثة المستأجر وحدهم هم الذين يحق لهم طلب الانهاء طالما كان الايجار معقودا بسبب حرفة مورثهم ..

(الطعن رقم ٧٦٢ لسنة ٤٣ ق — جلسة ١٩٧٧/١٠/٢٦)

القاعدة (٦١٤)

المبدأ (٧٧١) عقد الايجار المبرم — لغرض الاستغلال التجارى — فى ظل القانون المدنى الملغى . عدم انتهائه بموت المستأجر بعد امتداده بقوة القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . علة ذلك .

الحكم

اذ كان الثابت من الحكم الصادر فى الدعوى ، الذى حاز قوة الامر المقضى وتمسكت به الطاعنة امام محكمة الموضوع ، ان عقد الايجار المبرم بتاريخ ١٩٤٠/٣/١٥ ، كان الغرض منه الاستغلال التجارى وأنه يخضع لاحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، لما كان ذلك وكان هذا القانون الاخير قد جاء خلوا من تنظيم أثر وفاة المستأجر الذى امتد عقده امتدادا قانونيا فقد تعين الرجوع الى حكم القانون المدنى فى هذا الخصوص ، واذ نصت المادة ٣٩١ من القانون المدنى الملغى

الذى تم التعاقد فى ظله على أنه " لا ينفسخ الايجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر .. وكان الغرض من عقد الايجار محل المنازعة — وفقا لما سلف البيان — هو الاستغلال التجارى فان موت المستأجر (مورث الطاعنة) بعد امتداد العقد بقوة القانون لا ينهيه وينتقل الحق فى الاجارة الى ورثة المستأجر من بعده .

(الطعن رقم ٤٠٦ لسنة ٣٨ ق — جلسة ١٩٧٤/١٢/٨)

القاعدة (٦١٥)

المبدأ (٧٧٢) تأجير العين لاستعمالها مكتبا وسكنا . وصية المستأجر للغير بجميع التركة . اعتباره خلفا عاما للموصى فى حكم الوارث . حقه فى امتداد الايجار لصالحه فى المكان الذى كانت تزاول فيه نشاطها .

الحكم

اذا كانت المادة ٦٠١ من القانون المدنى تقضى بأن موت المستأجر ليس من شأنه ان ينهى عقد الايجار، وكان الغرض من ايجار العين موضوع الدعوى هو استعمالها مسكنا ومكتبا ، فان الاجارة لا تنتهى بوفاة المستأجرة بالنسبة للمكان المؤجر لغير السكن ، بل ينتقل الحق فيه الى ورثتها ، لما كان ما تقدم ، وكان البين من الاعلام الشرعى الصادر من محكمة القاهرة الابتدائية " دائرة الاحوال الشخصية لشئون الاجانب " ان المستأجرة توفيت وانحصر ارثها فى

الطاعن دون سواه بموجب وصيتها ، وكان الموصى له بجميع التركة يعتبر خلفا عاما للموصى ويأخذ حكم الوارث بخلاف الموصى له بمال معـــين الذى يعتبر خلفا خاصا ولا يأخذ حكم الوارث فانه يحق للطاعـــن التمسك باستمرار عقد الايجار لصالحه فى المكان الذى كانت المستأجرة تمارس فيه نشاطها الاقتصادى متى ثبت انها استمرت فعلا فى مزاولـــة هذا النشاط حتى وفاتها ولم تحدث تعديلات فى استعمال العـــين وتقصره على السكنى وحدها واذ خالف الحكم هذا النظر واقام قضـــاءه على أن الطاعن ليس من بين الاشخاص الذين عددتهم المادة ٢١ مـــن القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، وان الوارث بالوصية لا يستفيد من حكـــم الامتداد المقرر لورثة المستأجر ، فانه يكون قد اخطأ فى تطبيـــق القانـــون .

(الطعن رقم ٣٤٦ لسنة ٤٩ ق — جلسة ٢١/٥/١٩٨٠)

